

**SCHEMA di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DA STIPULARSI DA PARTE DEI PROMOTORI DEL
PIANO ATTUATIVO N.198/2007**

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

- la signora Meucci Daniela in qualità di proprietaria dell'immobile posto tra Via Masaccio e Via Michelangelo di Montemurlo in seguito denominata nel presente atto "Promotore",
- e la società Gori F.Ili Immobiliare S.R.L., in qualità di co-obbligata, in persona di _____;

persone della cui identità io _____ sono personalmente certo, i quali, avendone i requisiti di legge, rinunciano con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto.

PREMESSO

- che la Sig.ra Meucci Daniela ha la disponibilità delle aree di terreno poste in Prato, distinte al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 21 da porzioni delle particelle 58 e 1456, di sua proprietà, e nel foglio 30 da porzione della particella 1356, di proprietà della società Gori F.Ili Immobiliare S.R.L., la quale ha conferito al Promotore la disponibilità dell'area di terreno di propria titolarità per l'attuazione del Piano, come risulta della dichiarazione di disponibilità facente parte della documentazione del Piano;
- che tali immobili sono pervenuti in proprietà al Promotore ed alla società Gori F.Ili Immobiliare S.R.L. con i seguenti atti: _____;
- che il Promotore Sig.ra Meucci Daniela e la società Gori F.Ili Immobiliare S.R.L., come sopra generalizzati, danno atto che l'intera superficie occupata dal Piano è di loro proprietà, ad eccezione delle aree di proprietà della Regione Toscana Opere Idrauliche costituenti sedime del Fosso Ficarello, distinte al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 21 da porzione della Part. 1457, da porzione della Part. 1458, da porzione della Part. 1464 e da porzione della part. 1452, in relazione alle quali il Promotore si obbliga ad ottenere apposita autorizzazione e/o concessione in uso, come precisato all'art. 5 comma 1 del presente atto;
- che in relazione ai suddetti immobili la Sig.ra Meucci Daniela, con istanza PG 131170 del 19/12/2007, ha proposto all'Amministrazione Comunale Piano attuativo, denominato Piano n. 198, per la realizzazione di un edificio destinato a servizi sportivi con campi di calcetto scoperti oltre alla realizzazione di nuova viabilità di collegamento tra Via Masaccio e Via Michelangelo (viabilità esistenti nel Comune di Montemurlo);
- che per poter dare attuazione al Piano Attuativo n. 198/2007 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 Regolamento Urbanistico del Comune di Prato, inserisce le aree sopra descritte nel sub-sistema V3 sottoposte a trasformazione con progetto di suolo Ne-Vg-Pp e stabilisce per esse la seguente destinazione d'uso specifica: da Sr (Servizi sociali e ricreativi) a Ss (Servizi Sportivi, Palestre...) + Ps (impianti sportivi scoperti);
- che il Piano adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 22/04/2009, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 29/09/2009, pubblicata sul BURT n. 45 del 11/11/2009, validità che è stata successivamente prorogata con D.C.C. n _____ del _____, ed è costituito dagli elaborati allegati alla delibera di adozione n. 68 oltre che dal presente schema di atto unilaterale d'obbligo, parte integrante e sostanziale ;
- che il Piano Attuativo n. 198 prevede la realizzazione a totale cura e spesa del Promotore di tutte le opere di urbanizzazione previste e compiutamente delineate negli elaborati dello stesso, descritte all'articolo 3;

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, il Promotore e la società Gori F.Ili Immobiliare S.R.L. 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 SCIA per l'intervento privato e tramite permesso di costruire per le opere di cui all'art. 3, da redigersi in conformità al Piano Attuativo e sue prescrizioni, 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 sè e per i suoi eventuali 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) oltre che su aree già di proprietà pubblica, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o 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 consistono in:
 - strada di collegamento tra via Masaccio e via Michelangelo (in Montemurlo);
 - reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
 - parcheggio privato ad uso pubblico a servizio degli impianti sportivi di nuova realizzazione.
 - b) cedere a titolo gratuito al Comune di Prato, con le modalità indicate dal successivo art. 10, unitamente alla società Gori F.lli Immobiliare S.R.L. per quanto di propria spettanza, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà pubblica e non destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, per una superficie di circa mq. 1.099 meglio evidenziata con colore giallo, marrone e rosa nella planimetria allegata alla lettera "A", ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 21 da porzione della particelle 58 e 1456 e nel foglio 30 da porzione della particella 1356;
 - c) mantenere in uso pubblico, secondo le norme del codice civile in materia di servitù prediali e attenendosi alle statuizioni e condizioni che saranno recate dalla convenzione di cui al successivo art. 5 comma 2, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata, per una superficie di circa mq. 1.115 meglio evidenziata con colore rosso nella planimetria sopra allegata al presente atto sotto la lettera "A" ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 21 da porzione della particella 58;
 - 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 rilascio del titolo abilitativo edilizio;
 - e) cedere al Comune, senza alcun corrispettivo, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera a), limitatamente a quelle su aree previste in cessione all'A.C. o già di proprietà pubblica. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;
 - 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) a presentare ai fini dell'efficacia del primo titolo edilizio abilitativo, 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. 11;
 - h) realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo approvato da parte dei competenti uffici del Comune di Prato e nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici 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 e asservimento all'uso pubblico delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dal successivo art. 8.
2. La cessione delle aree, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione, 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 LR 1/05.
 3. Il Promotore si impegna ad eseguire e cedere gratuitamente o asservire all'uso pubblico tutte le opere pubbliche o di uso pubblico previste dal Piano n. 198 anche in assenza della possibilità di scomputarne il costo di realizzazione dagli oneri di urbanizzazione, in considerazione dell'esenzione dal contributo concessorio di cui potrà godere l'intervento edilizio, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'A.C.

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 presentare entro i termini di validità del piano.
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, 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 dovrà altresì contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, da redigersi con riferimento al prezzario comunale vigente, valida ai fini della determinazione della garanzia di cui al successivo art.11, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dai competenti servizi comunali, i quali procederanno alla quantificazione dell'importo della predetta garanzia;
4. Qualsiasi pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, è tassativamente esclusa.

Art. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

1. In considerazione del fatto che all'interno del perimetro del piano rientra un'area di proprietà della Regione Toscana Opere Idrauliche costituente sedime del Fosso Ficarello, interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione pubbliche di cui al precedente art. 3, il Promotore si impegna ad ottenere, ai fini del rilascio del primo titolo edilizio abilitativo dell'intervento, l'autorizzazione ad eseguire i lavori di realizzazione delle opere ivi previste e la concessione in uso dell'area demaniale di insidenza da parte delle pubbliche amministrazioni competenti in materia, sostenendo tutte le relative spese, inclusi diritti di istruttoria e di sopralluogo, depositi cauzionali e canoni demaniali, fino alla presa in carico delle opere ivi insistenti, collaudate e convalidate, da parte dell'A.C.;
2. il Promotore si obbliga per sé e per suoi eventuali aventi causa all'attuazione del piano attuativo subordinando l'intervento edilizio alla progettazione del piano ed alle seguenti prescrizioni:
 - il percorso pedonale dovrà essere di almeno ml. 1,50;
 - dovrà essere previsto un ascensore di collegamento tra i piani;
 - dovrà essere prodotto il n.o. della provincia per l'insediamento delle opere con i fossi esistenti (acque pubbliche);
 - dovrà essere sottoscritta in sede di presentazione del titolo edilizio la convenzione ex art. 30 c. 7 delle N.T.A. del R.U. regolante la gestione della struttura oggetto del piano e del parcheggio pertinenziale ad uso pubblico secondo lo schema allegato alla D.C.C. n.68 del 22/04/2009.

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 DPR 380/01 e gli art. 70 e 127 della LR 1/05.

2. Le opere dovranno essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico esaminato favorevolmente ed approvato da parte dei competenti servizi comunali, di cui al precedente articolo 4, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.
3. Le aree oggetto di urbanizzazione previste in cessione all'A.C. non dovranno presentare sottostanti strutture private, quali ad esempio pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, ecc... Ove l'acquisizione anche parziale della piena e libera proprietà di dette aree non fosse possibile in considerazione dell'esistenza di siffatte strutture, la garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 non potrà essere svincolata ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il Comune di Prato lo ritenesse ammissibile in considerazione del corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, fino a quando il Promotore o la società Gori F.lli Immobiliare S.R.L. o loro aventi causa, per quanto di rispettiva spettanza, 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 dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 241 del 13 novembre 1997.
5. Nel corso dei lavori il Comune 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 settori.
6. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate è a completo carico del Promotore 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 pubblica 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. Considerato che le opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree di cui al comma 1 lettera c) del precedente art. 3 rimarranno di proprietà privata del Promotore o dei suoi eventuali aventi causa, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere sarà a completo carico dello stesso Promotore e 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.
7. Il Promotore si obbliga inoltre ad apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o scomputi;

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 economico non sarà necessario modificare il presente atto d'obbligo. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d'obbligo, 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 reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi.

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 ai competenti Servizi comunali, 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'uso prescritto dai competenti 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. 11;
2. La convalida delle opere, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dai competenti Servizi comunali 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 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. Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole. 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, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti. Ferma restando la responsabilità del Promotore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale 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 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. Relativamente alle aree e 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 al Promotore e suoi eventuali aventi causa anche successivamente alla stipulazione dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico.
5. Il Comune si riserva la facoltà infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione o asservimento all'uso pubblico 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 Esso 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 infrastrutture e alle urbanizzazioni previste in cessione dal Piano 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 articolo 3, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura del Promotore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun corrispettivo, 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 presentazione del titolo edilizio abilitativo. Contestualmente a tale cessione, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano 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 restano 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. Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il Comune potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali i componenti per sé e loro eventuali aventi causa rinunciano essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo, riconoscendo, a tal fine, che l'approvazione del Piano Attuativo ha costituito dichiarazione di pubblica utilità ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni.
4. 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 e per gli appezzamenti destinati ad opere di urbanizzazione secondaria, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
5. Al momento della cessione il Promotore e la società Gori F.lli Immobiliare S.R.L. 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 in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

ART. 11 - Garanzie finanziarie

1. A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione o asservimento all'uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi non già di proprietà pubblica, il Promotore contestualmente all'efficacia del primo titolo edilizio abilitativo dovrà produrre in favore del Comune cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione d'ammontare corrispondente all'importo della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, convalidata dai competenti servizi comunali, di cui al precedente art. 4 comma 3, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).
2. La garanzia fidejussoria 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 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 o formalmente asservito all'uso pubblico le relative aree di insidenza non già di proprietà pubblica. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione ed asservimento all'uso pubblico delle aree non daranno diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo di tutte le opere, la cessione al Comune delle opere e delle aree di cui alla lettera b) del comma 1 del precedente art. 3 e la costituzione di servitù di uso pubblico relativamente alle aree di cui alla lettera c) del comma 1 del precedente art. 3, 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 dai componenti 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 o 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 comma 3 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 stessa 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 lotto privato

1. 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 e dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
2. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai valori urbanistici, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo.
3. L'efficacia della Scia è comunque subordinata 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 e secondo quanto specificato al precedente Art. 3.
4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
5. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a rimanere di proprietà privata 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 VIII della L.R. n. 1/2005 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, 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 e la società co-obbligata Gori F.lli Immobiliare S.R.L. 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, in particolare 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. 17 - Validità del Piano

Si dà atto che la validità del Piano, cui si riferisce il presente atto unilaterale d'obbligo, prorogata in forza della D.C.C. n. _____ del _____, sarà di 7 (sette) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione del Piano Attuativo, avvenuta il 11/11/2009, e pertanto perderà di efficacia il 12/11/2016. Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 68 della L.R. n. 1/05.

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.

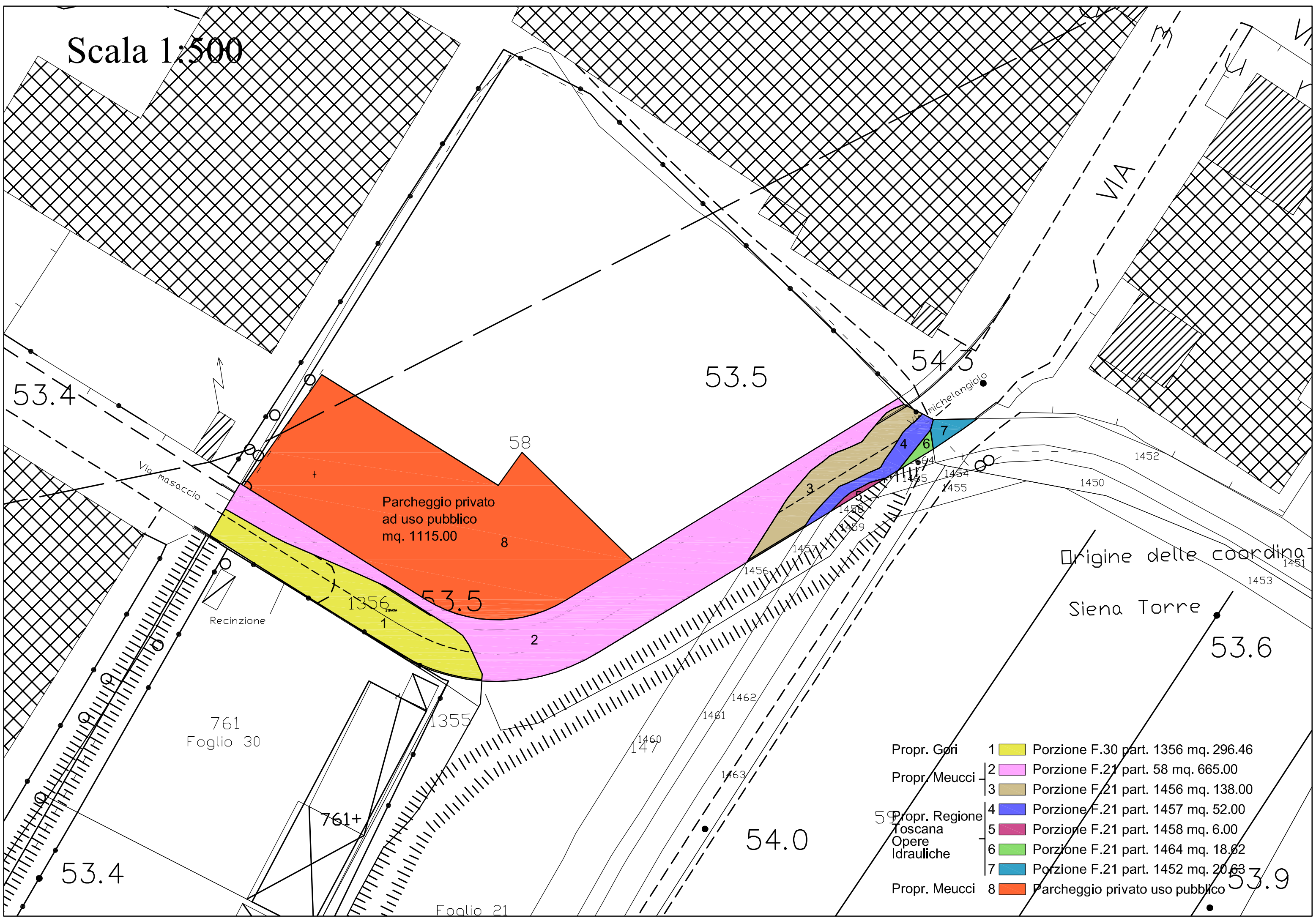
ART. 19 - Spese

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 e 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'asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico, nonché le spese e gli oneri connessi alla sottoscrizione della convenzione ex art. 30 comma 7 delle N.T.A. del R.U. di cui all'articolo 5 comma 2 del presente atto, disciplinante l'uso pubblico delle strutture sportive previste dal Piano.

ART. 20 - Accettazione delle condizioni generali di contratto

Il Promotore e la società Gori F.lli Immobiliare S.R.L. 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, 18 e 19 del presente atto.

Scala 1:500



Parcheggio privato
ad uso pubblico
mq. 1115.00

761
Foglio 30

761+

Foglio 21

- | | | |
|------------------------|---|-------------------------------------|
| Propr. Gori | 1 | Porzione F.30 part. 1356 mq. 296.46 |
| Propr. Meucci | 2 | Porzione F.21 part. 58 mq. 665.00 |
| | 3 | Porzione F.21 part. 1456 mq. 138.00 |
| Propr. Regione Toscana | 4 | Porzione F.21 part. 1457 mq. 52.00 |
| Opere Idrauliche | 5 | Porzione F.21 part. 1458 mq. 6.00 |
| | 6 | Porzione F.21 part. 1464 mq. 18.62 |
| | 7 | Porzione F.21 part. 1452 mq. 20.63 |
| Propr. Meucci | 8 | Parcheggio privato uso pubblico |

Origine delle coordina

Siena Torre

54.3
Michelangelo

53.5

53.4

Via masaccio

Recinzione

53.4

54.0

53.6

53.9

1460

1461

1462

1463

1456

1457

1458

1459

1455

1454

1450

1452

1453

1451