

Allegato 23 alla DCC di APPROVAZIONE n. ... del

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA N.288/2012

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

- il signor **Cecchi Renato** nato a Prato il 05/05/1932 ed ivi residente in via Cecconi n.°63 codice fiscale CCCRNT 32E05 G999A in qualità di legale rappresentante della **Società STEFIN 2000 S.r.l.** con sede in Prato, Via Fra Bartolomeo n° 38 iscritta al registro delle imprese di Prato e c.f. n° 01670170974 REA n° 460219 della CCIAA di Prato proprietaria di una area e di un edificio posti in Prato, loc. "Porcile di sotto", nel proseguo del presente atto denominato "Promotori";
- Sigg.ri **Faggi Fiora** nata a Prato il 06/03/1933 residente a Prato in via Gioberti 3 , C.F. FGGFRI33C46G999Q e **Faggi Fiorenzo** nato a Prato il 11/12/1929 residente in Prato in via Ferrucci 227, C.F. FGGFNZ29T11G999Q nel proseguo del presente atto denominato "Promotori";
- **Berti Bruno**, nato a Prato (PO) il giorno 16 febbraio 1964, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui in appresso, imprenditore, codice fiscale: BRT BRN 64B16 G999P, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma, quale Liquidatore e legale rappresentante, in nome e per conto della società "**JUMAN S.R.L.**" in liquidazione, società a responsabilità limitata con unico socio, con sede in Prato (PO), Via Fratelli Giachetti n. 28/3, codice fiscale e partita IVA 01930530975, in qualità di co-obbligato;

persone 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 i sopra generalizzati Promotori hanno la proprietà degli immobili posti in Prato, località Porcile di Sotto, distinti al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 85 Particelle 908, 60, 656, 562, 61, _____ (già sedime demaniale di via delle Fonti) ed al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 85 Particella 940;
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà ai Promotori in forza dei seguenti titoli:
 - atto di compravendita al rogito del Notaio Francesca Volkhart del 15/07/2002 registrato a Prato il 24/07/2002 al n.1754 trascritto a Prato il 16/07/2002 al n. 4951 r.p. per gli immobili di cui al foglio di mappa n. 85 Particelle 908,60,940,656,562;
 - denuncia di successione in morte di Faggi Fioravante del 06/02/1971 n. 20 Vol. 335 quanto alla particella 61;
 - quanto alla particella _____ del foglio di mappa n. 85 (già sedime di area demaniale), in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio

_____ di _____ del _____, rep. n. _____,
 registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a Prato il
 _____ al n. _____ di reg. gen. e al n. _____ di reg. part.;

- che pertanto i Promotori danno atto che l'intera superficie occupata dal Piano è completamente di loro proprietà;
- che il Promotore, con istanza P.G. n. 59958 del 09/05/2012, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo n. 288, per la realizzazione di "Ristrutturazione edificio colonico con destinazione uffici" con un alloggio per il custode affinché una impresa ne costituisca centro logistico-commerciale;
- che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico;
- che, per poter dare attuazione al Piano Attuativo n.288 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- che, a seguito della presente variante, il R.U. del Comune di Prato inserisce per le aree ricadenti nel perimetro del Piano (ad esclusione della part. 61 che rimarrà nel subsistema V7.3 – capisaldi della pianura coltivata, di filtro - e porzione della part. 908 per circa 600 mq. che rimarrà nel subsistema V4 – connessioni urbane) la destinazione d'uso "T" – terziario a fronte della destinazione d'uso specifica prevista dal R.U. "Sr" - servizi sociali e ricreativi;
- che i Promotori, ai sensi dell'art.32 delle N.T.A del Regolamento Urbanistico dovrebbero provvedere alla cessione di mq. 873 a titolo di standard urbanistici, e che hanno proposto in cessione all'A.C. per gli standard non reperiti oltre che a titolo di extraoneri, le particelle n. 819, 254 e 1078 di cui al fg. 85 per un totale di mq 17.500 attualmente di proprietà di JUMAN s.r.l. in virtù di atto notarile del Notaio Luca D'Agliana, registrato a Prato il 15/10/2014 al numero 9617 e trascritto a Prato il 15/10/2014 R.G. 8543-8544 R.P. 5989-5990, aree ubicate nei pressi di quella oggetto del Piano e da cedere gratuitamente libere da servitù, privilegi e da ogni cosa possa pregiudicare il libero utilizzo, compresi rifiuti ed ogni eventuale bonifica che sarà eventualmente a carico del cedente;
- che il Piano Attuativo n.288, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 113 del 22/12/2014, 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:

1. Tavola 1 - TAVOLE INTRODUTTIVE
2. Tavola 2 – STATO ATTUALE –pianta Piano Terra – 1 piano
3. Tavola 3 - STATO ATTUALE - prospetti
4. Tavola 4 - STATO ATTUALE - sezione
5. Tavola 5 – STATO DI PROGETTO – planimetria scala 1:500
6. Tavola 6 - STATO DI PROGETTO – planimetria scala 1:200
7. Tavola 7 - STATO DI PROGETTO – pianta Piano Terra – 1 piano
8. Tavola 8 - STATO DI PROGETTO – prospetti
9. Tavola 9 - STATO DI PROGETTO – sezioni
10. Tavola 10 - PROGETTO – sezioni AMBIENTALI
11. Tavola 11 – STATO DI PROGETTO – impianto di smaltimento – planimetria
12. Tavola 12 – STATO SOVRAPPOSTO – sezione
13. Tavola 13 – STATO SOVRAPPOSTO - pianta Piano Terra – 1 piano
14. Tavola 14 – STATO SOVRAPPOSTO – prospetti
15. Tavola 15 – PARAMETRI URBANISTICI – calcolo volumi e superfici

- 16. Tavola 16 – STATO DI PROGETTO - PARAMETRI URBANISTICI –
- 17. Tavola 17 – STATO DI PROGETTO – Opere di urbanizzazione Primaria
- 18. RELAZIONE TECNICA
- 19. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 20. VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
- 21. RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'
- 22. RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA' – nota integrativa aprile 2014
- 22a. RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA' – nota integrativa dicembre 2014
- 23. SCHEMA D'ATTO D'OBBLIGO
- 29. RELAZIONE PAESAGGISTICA

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

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 d'obbligo.

ART. 2 - Modalità attuative del Piano Attuativo

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite Permessi di Costruire, da redigersi in conformità al Piano n. 288 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente atto d'obbligo.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione (omissis)

ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione (omissis)

ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

1. Il Promotore si obbliga per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) Ai fini del reperimento delle superfici da destinare a standard pubblici richieste dall'art. 32 delle N.T.A. del vigente R.U., oltre che a titolo di compensazione urbanistica non scomputabile, il co-obbligato ed i Promotori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Prato, in data odierna, contestualmente alla stipulazione del presente atto unilaterale d'obbligo, mediante separato contratto le cui complessive spese, sia notarili sia tecniche che fiscali, saranno integralmente a carico dei Promotori, le aree di terreno della superficie di circa mq. 17.500 esterne al perimetro del Piano, individuate al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 85 particelle 254, 1078, 819. Al momento della cessione i Promotori ed il co-obbligato garantiranno la libertà degli immobili ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, oneri, privilegi, trascrizioni passive, vincoli pregiudiziali, persone e cose, rifiuti e materiali inquinanti, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune di Prato in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge. Inoltre nell'atto di cessione dovrà essere dato atto dell'avvenuta esecuzione, sull'area ceduta, di adeguata recinzione lungo i confini con le limitrofe proprietà private, la sfrondata ed il diradamento delle alberature presenti, la rimozione di infestanti ed eventuali rifiuti. Ogni eventuale bonifica che sarà necessaria sarà a carico del cedente.

- b) mantenere in essere la “convenzione di servitù prediale per condotto di fognatura”, atto sottoscritto in data 12/04/1990 n. 2945 dal Segretario del Comune di Prato ed i Sigg.ri Faggi per il tratto insistente sulla area del Piano in oggetto ed insistente sulle particelle n. 60, 61, 254;
- c) realizzare la viabilità di accesso al lotto, per la porzione che ricade in area prevalentemente agricola, con tecniche ad alta permeabilità
- d) assolvere, in sede di permesso di costruire, alle richieste pervenute dalla Regione Toscana nell’espressione del parere sulla compatibilità del Piano con le misure di salvaguardia poste sull’area a seguito della “Integrazione per la definizione del Parco agricolo della Piana e per la qualificazione dell’aeroporto di Firenze” approvata con D.C.R.T. n.61/2014, ovvero che:
- *“sia garantita la continuità del percorso poderale esistente che proviene da sotto il cavalcavia e che prosegue in adiacenza all’autostrada A11, tenuto conto anche dell’ingombro della futura sede autostradale derivante dall’ampliamento a tre corsie della stessa, anche al fine di permettere la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale previsto dal progetto del parco della Piana in corrispondenza del confine nord dell’area soggetta a piano attuativo;*
 - *siano preservate o reimpiantate le essenze arboree di pregio e tradizionali presenti in loco anche al fine di qualificare l’area destinata ad ospitare i mezzi posti in vendita o noleggio.”*
- e) assolvere, in sede di permesso di costruire, le prescrizioni imposte in sede di Conferenza dei Servizi Paesaggistica per la verifica dell’adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica, tenutasi in data 18 maggio 2015, ovvero:
- *“inserire negli elaborati del P.A. e nei futuri elaborati di progetto le indicazioni presenti nelle integrazioni al PIT per il Parco della Piana e per la qualificazione dell’aeroporto, già evidenziate nella nota del Settore Pianificazione di cui sopra, ovvero: rispetto delle misure di salvaguardia aeroportuale di tipo “A”, continuità del percorso poderale esistente, realizzazione del percorso ciclopedonale previsto nel progetto del parco della Piana”*
 - *“conservare e/o reinserire le essenze arboree di pregio e tradizionali presenti in loco mantenendo il disegno dell’assetto arboreo storico, attualmente ancora presente e riconoscibile”*
 - *“mantenere e sottolineare ciò che resta della gerarchia della viabilità storica ancora esistente, afferente all’area interessata dal P.A. in modo da valorizzare gli aspetti paesaggistici e percettivi”*

2. In sede di presentazione del Permesso di Costruire dovrà essere inoltre presentato:

- a) nulla osta ad eseguire opere in deroga entro il limite di rispetto delle distanze dal confine autostradale previsto dall’art. 9 L. n. 729 del 24/07/1961 in quanto interne alla perimetrazione del Piano;
- b) autorizzazione del Consorzio Macrolotto Due riguardante la realizzazione di un adeguato accesso carrabile da via Lodz e l’allacciamento alla rete dei servizi;

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione (omissis)

ART. 7 - Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione (omissis)**ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione (omissis)****ART. 9 - Realizzazione opere addizionali esterne al Piano (omissis)****ART. 10 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione (omissis)****ART. 11 - Garanzie finanziarie (omissis)****ART. 12 - Edificazione lotti con funzioni private**

1. La ristrutturazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di uno o più Permessi di Costruire;
2. Le richieste di permesso di costruire dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale e dal presente atto unilaterale d'obbligo previo assolvimento delle condizioni di cui all'art. 5, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.

ART. 13 - Sanzioni per inadempienze

In caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, il Promotore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VII della L.R. n. 65/14.

ART. 14 - Imprese costruttrici (omissis)**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 della presente convenzione, la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 16 - Trascrizione dell'Atto

I Promotori ed il co-obbligato dichiarano e riconoscono di stipulare il presente atto d'obbligo per loro, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegnano a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizza la trascrizione a favore del Comune di Prato e contro essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17 - Validità del Piano

1. Per le obbligazioni e gli impegni qui assunti dai promotori, si dà atto che il termine entro cui il Piano di Recupero dovrà essere realizzato è di anni 5 (CINQUE) decorrenti dalla data di efficacia del Piano.

Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della L.R. n. 65/2014.

ART. 18 - Salvaguardia diritti di terzi

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

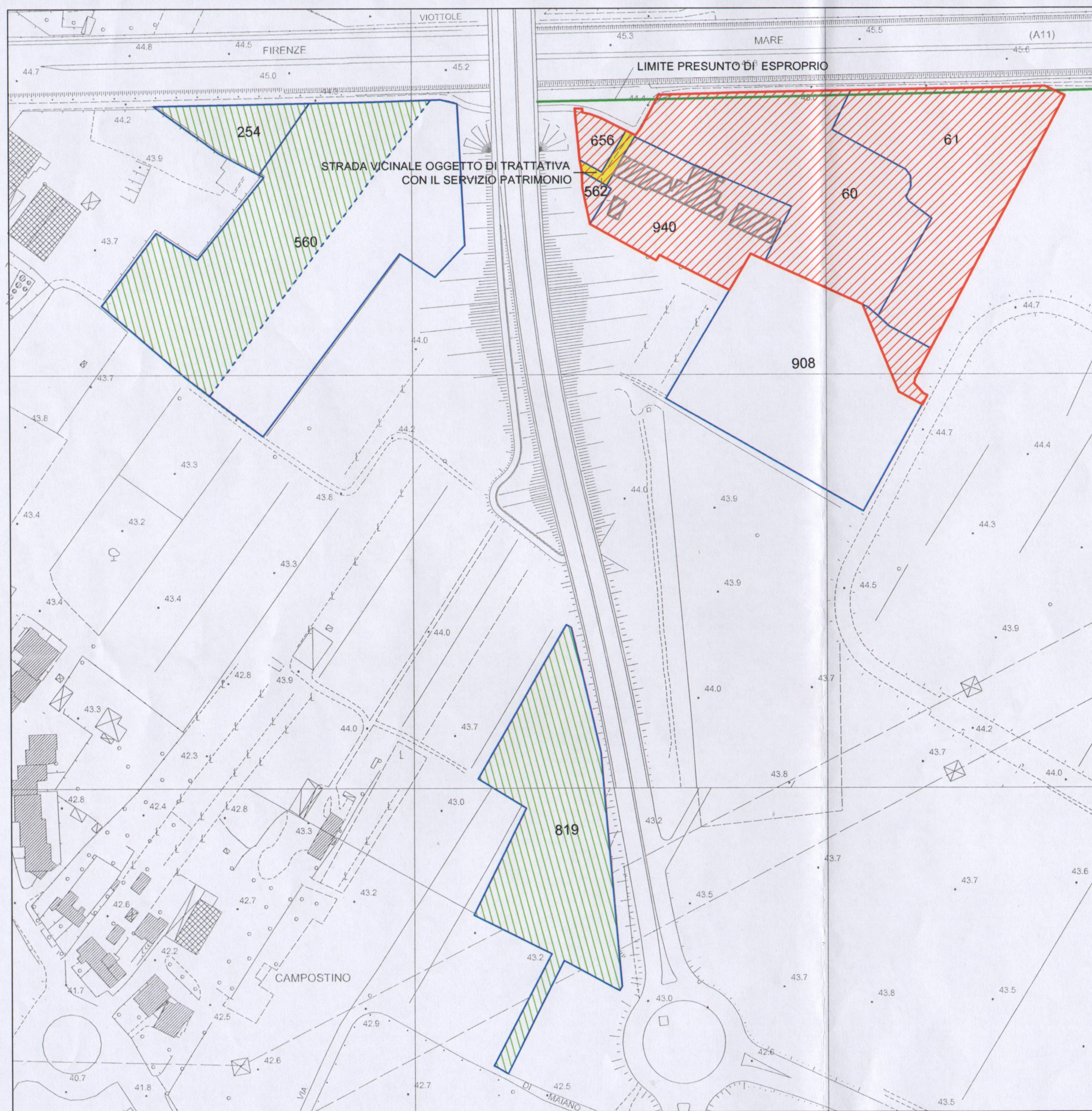
ART. 19 - Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente Atto, comprese quelle delle copie e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del Promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione 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 al Comune.

ART. 20 - Accettazione delle condizioni generali di contratto





Il Promotore dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole e le condizioni contenute negli articoli 1, 2, 4, 5, 12, 13, 15, 16, 17, 18 e 19 del presente atto.

RAPPRESENTAZIONE SUPERFICI CATASTALI
AREE DA CEDERE - AREE PIANO ATTUATIVO



AREE DA CEDERE			
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE MQ	DISPONIBILITA'
85	254	1.340	STEFIN 2000 srl
85	Porzione della 560	8.171	STEFIN 2000 srl
85	819	7.989	STEFIN 2000 srl
	Superficie da cedere	17.500	
AREE PIANO ATTUATIVO			
85	656	410	STEFIN 2000 srl
85	562	195	STEFIN 2000 srl
85	940	3.858	STEFIN 2000 srl
85	60	7.700	STEFIN 2000 srl
85	Porzione della 908	600	STEFIN 2000 srl
85	61	6.680	Faggi Fiora
	Strada vicinale	178	
	Superficie P.A.	19.621	

LEGENDA

-  Particelle catastali di pertinenza
-  Area da cedere
-  Area interessata dal Piano Attuativo
-  Edificio oggetto dell'intervento