

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PIANO ATTUATIVO N.322

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

- i signori **Aldo Bellucci** nato a Prato il 16/10/1937 ed ivi residente in via Matilde Serao n.°10 codice fiscale BLLLLDA37R16G999Y ed il signor **Paolo Bellucci** nato a Prato il 23/04/1968 e residente in Vernio (PO) loc. Cavarzano via della Collina n.81 codice fiscale BLL PLA68D23G999A in qualità di proprietari di una area e di più edifici posti in Prato, loc. "Coiano" via F.Mugnaini, nel proseguo del presente atto denominato "Promotori";

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

PREMESSO:

- che i Promotori hanno congiuntamente la proprietà degli immobili posti in Prato, località Coiano, Via F. Mugnaini, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 24 dalla particella 247 sub. 1, dalla particella 247 sub. 2 graffata con la particella 510, dalla particella 507 graffata con la particella 508 sub. 1, dalla particella 508 sub. 2, dalla particella 508 sub. 3 e dalla particella 296 sub. 2 (quanto ai beni di proprietà di Bellucci Aldo) e dalla particella 236 (quanto ai beni di proprietà di Bellucci Paolo);
- che tali immobili risultano pervenuti in proprietà ai Promotori in forza dei seguenti titoli:
- atto di compravendita a favore di Bellucci Paolo al rogito del Notaio Gennaro Galdo del 27/01/2004 Repertorio 92352 Raccolta 15215 registrato a Prato presso l'Agenzia delle Entrate il 03/02/2004 al n.482 per gli immobili di cui al foglio di mappa n. 24 Particelle 236 506, 296;
- denuncia di successione in morte di Magni Alda in favore di Bellucci Aldo in data 09/04/2009 n. 13 Vol. 81 – Ufficio del Registro di Prato - quanto alle particelle n.247 sub 1,2 , n.508 sub 1,2,3, n.296 sub 2;

- che pertanto i Promotori danno atto che l'intera superficie occupata dal Piano è completamente di loro proprietà;
- che i Promotori, con istanza P.G. n. 92512 del 08/08/2013, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo n. 322, per la realizzazione di "Piano di Recupero per edifici a destinazione mista artigianale e residenziale" per la realizzazione di un edificio uso residenziale di 9 alloggi;
- 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. 322 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- che il R.U. del Comune di Prato inserisce le aree ricadenti nel perimetro del Piano tra le aree omogenee classificate B – ai sensi del D.M.1444/68 propone il mantenimento delle destinazioni d'uso "Tc" – terziario e R5 Residenziale;
- che i Promotori, ai sensi dell'art.32 delle N.T.A del Regolamento Urbanistico dovrebbero provvedere alla cessione di mq. 256,98 a titolo di standard urbanistici, di cui il 50% è monetizzabile ai sensi dell'art. 32 c. 4;
- che in relazione alla prescrizione dettata dalla Commissione Consiliare Permanente n.4 Urbanistica Ambiente, Protezione Civile riunitasi in data 11/05/2015 i Promotori sono tenuti in luogo della monetizzazione di cui sopra a realizzare opere di manutenzione strade e/o verde pubblico in località Coiano;
- che il Piano Attuativo n.322, 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 _____/ oppure (nel caso non siano pervenute osservazioni) ha concluso il proprio iter con la pubblicazione sul BURT n. _____ del _____ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni, ed è costituito dai seguenti elaborati:

1. Tavola 1 - STATO DI RILIEVO – planimetria generale, sezione generale – scala 1:500/200

2. Tavola 2 – STATO DI RILIEVO – planimetria, pianta Piano Terra – scala 1:200/100

3. Tavola 3 - STATO DI RILIEVO – pianta Piano Primo, pianta coperture – scala 1:100
4. Tavola 4 - STATO DI RILIEVO – sezioni, prospetto – scala 1:100
5. Tavola 5 – STATO DI RILIEVO –perimetrazione, estratto R.U., catastale - scala 1:500/1000
6. Tavola 6 - STATO DI RILIEVO – calcolo slp e verifica indice esistente
7. Tavola 7 - STATO DI RILIEVO – urbanizzazioni esistenti - scala 1:200
8. Tavola 8 - STATO DI RILIEVO - analisi urbanistica
9. Tavola 9 - STATO DI PROGETTO – planimetria generale e prospetti – scala 1:500/200
10. Tavola 10 - STATO DI PROGETTO – pianta Piano terra, interrato, ver. sup. all. e rapp. ill. – scala 1:100
11. Tavola 11 - STATO DI PROGETTO – pianta Piano Primo, secondo, coperture e rapp. illum. – scala 1:100
12. Tavola 12 – STATO DI PROGETTO – prospetti e sezioni - scala 1:100
13. Tavola 13 – STATO DI PROGETTO – calcoli planivolumetrici - scala 1:100
14. Tavola 14 – STATO DI PROGETTO – sup. permeabile, determ. Aree a standard – scala 1:100
15. Tavola 15 – STATO DI PROGETTO – eliminazione barriere architettoniche – 1: 100/50
16. Tavola 16 – STATO DI PROGETTO – schema smaltimento liquami – 1: 100
17. Tavola 17 – STATO DI PROGETTO – urbanizzazioni – 1:200
18. Tavola 18 – STATO DI PROGETTO – immagini di modellazione foto realistica
19. Tavola 19 – STATO SOVRAPPOSTO
20. Relazione Tecnica Generale
21. Documentazione fotografica
22. Valutazione previsionale di clima acustico
23. Indagine preliminare ai fini dell'analisi ambientale
24. Relazione geologica di fattibilita'
25. schema d'Atto d'Obbligo

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, i Promotori, in solido tra loro, 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 della presente Atto unilaterale 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.322 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dal presente Atto di atto unilaterale d'obbligo.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione

1. I Promotori si obbligano, in solido tra loro, per sé e per i propri 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 sull'area descritta alle successive lettere "b)", nonché su aree di proprietà comunale esterne al perimetro del Piano 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 _17_ del Piano che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera _____, consistono in:

- 1) mq 128,84 di parcheggi e marciapiedi pedonali pubblici;
- 2) relative reti passanti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
- 3) raccordo con la rete stradale esistente;

b) cedere o far cedere a titolo gratuito al Comune di Prato, per quanto di cui alla lettera precedente p.to 1 con le modalità indicate dal successivo art. 10, le aree di cui alla lettera precedente. su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale, libere da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive e vincoli pregiudiziali, previo, ove necessario per individuare le aree urbanizzate, Tipo di Frazionamento catastale da predisporre a cura e spese del Promotore, per una superficie di circa mq. 128,84 meglio evidenziata con perimetro in azzurro nella Tavola _9_ facente parte integrante del Piano e con colore blu / retino chiaro nella planimetria allegata alla presente ed individuata al Catasto Fabbricati / Terreni del

Comune di Prato nel foglio di mappa 24 A dalle particelle porzioni delle 296, 247, 508 e tutta la 507;

- c) **rispettare**, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la normativa vigente in materia di opere pubbliche, attenendosi, per il reperimento delle ditte esecutrici, alle indicazioni procedurali che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti uffici comunali in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- d) **cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a)" p.ti 2 e 3 limitatamente a quelle su aree previste in cessione all'A.C. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;
- e) **presentare** in sede di richiesta di Permesso di Costruire, il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ e in base alle indicazioni che saranno fornite, a seguito di apposita richiesta, dai competenti servizi del Comune di Prato, completo di perizia di stima delle opere e di comunicazioni aggiornate degli enti erogatori, che consenta il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;
- f) **presentare ai fini** del rilascio del Permesso di Costruire, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della cessione gratuita dei relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11;
- g) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo**, vidimato da parte del competente Servizio U.O. Urbanizzazioni Primarie – del Comune di Prato nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché degli specifici disciplinari e regolamenti vigenti e delle indicazioni che forniranno i Servizi comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- h) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- i) **eseguire** a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici e a **presentare** ai competenti uffici comunali tutti i documenti e le certificazioni necessari all'ottenimento della convalida delle opere ed alla successiva cessione gratuita delle relative aree di sedime, secondo quanto previsto dal successivo art. 8;
- j) **versare** al Comune di Prato all'atto del ritiro dei Permessi di Costruire, con le modalità ed i tempi da questi previsti:
 - il saldo eventualmente derivante dalla differenza tra il contributo di cui all'art. 184 della L.R. n. 65/14 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, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire, oppure corrisposto per quote in proporzione all'entità e alla tipologia della volumetria autorizzata contestualmente al ritiro dei Permessi di Costruire, comunque entro il termine di validità della presente atto unilaterale d'obbligo;

- I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire

k) 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. 184 della L.R. n. 65/14.

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 realizzazione del Piano Attuativo. La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dal presente atto di 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 previste in cessione al Comune di Prato, valida ai fini dello scomputo, redatta con riferimento al prezzario comunale vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dal Servizio 4V – Mobilità, Centro Storico e Cimiteri Gestione Rete Stradale e Qualità Spazi Pubblici, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo

relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art.184 della L.R.n. 65/14.. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune di Prato.

- 4. Lo scomputo sarà** operato per un importo massimo corrispondente all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, salvo l'obbligo per 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 c. 7. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere di urbanizzazione non vi è alcun nesso di corrispettività: 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

- 1. In sede di presentazione** dell' P.d.C. dovranno essere ottemperate le seguenti condizioni:
- a) La rampa proveniente dall'interrato dovrà obbligatoriamente avere il tratto in piano previsto nel Regolamento Edilizio, prima del suo sbarco sul marciapiede pubblico. Ciò andrà graficizzato sulle tavole di progetto (con indicazione anche della verifica della pendenza della rampa, sempre nel rispetto del Reg. Edilizio).
 - b) Dovrà essere prodotto il progetto urbanizzativo, per le opere di cui all'art.9, da realizzarsi in diretta esecuzione, sulla base del prezzario allegato alla D.C.C. n° 104/2000.
 - c) Dovrà essere acquisito N.O. della Soc. Telecom, circa l'esistenza e l'idoneità delle infrastrutture di telefonia, utili al nuovo fabbricato.

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

- 1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione** previste in cessione al Comune di Prato di cui al precedente art. 3, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge urbanistica, nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e negli art. 115 e 191 della L.R. n. 65/14.
- 2. Le opere dovranno** essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, vistato 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'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 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. 10. In tale ipotesi, considerato che le aree asservite rimarranno di proprietà privata, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere saranno a completo carico del Promotore e dei suoi eventuali aventi causa, anche in seguito alla formale costituzione della servitù di uso pubblico, come pure sarà a suo carico la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

4. **L'esecuzione delle opere** a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo, secondo le modalità e le fasi scandite dall'art. 36 del Regolamento Edilizio vigente.
5. **Nel corso dei lavori** il Comune di Prato potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti uffici.
6. **L'efficienza, la manutenzione e la pulizia** delle opere realizzate saranno a completo carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall'A.C. mediante emanazione di apposita ordinanza, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Prato l'onere della manutenzione ordinaria. Relativamente alle opere realizzate su aree previste in cessione all'A.C., con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi verrà trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, che fino a tale momento sarà a carico dei Promotori. Considerato che parte delle opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree di cui al comma 1 lettera "b)" del precedente articolo 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 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 della presente atto unilaterale 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 la presente atto unilaterale 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 alla presente atto unilaterale d'obbligo, con spese interamente a carico del Promotore, nell'ambito della necessaria variante edilizia.
- 3. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione** dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che i Promotori acquistino il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, fatto salvo quanto precisato al precedente art. 6 c. 7.

ART. 8 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. 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 del Comune di Prato, entro i termini di validità del titolo edilizio e comunque antecedentemente all'effettivo utilizzo degli immobili destinati a funzioni private, il collaudo e la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree

di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia, necessarie ad ottenere la convalida delle opere;

- **eliminare difetti e/o difformità** rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida e a riparare e completare le opere secondo le risultanze del collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine all'uopo prescritto dal Servizio Mobilità, Strade, Centro Storico e Cimiteri 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 c. 1;

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 del Comune di Prato 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 dell'area di sedime al Comune e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

3. Il Comune si riserva la facoltà di procedere al collaudo ed alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Nelle more del collaudo finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o emanazione di apposita ordinanza, anche per singoli lotti funzionali, funzionanti e collaudati. Ferma restando la responsabilità del Promotore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente atto unilaterale d'obbligo.

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.

5. Il Comune si riserva la facoltà infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1, salva la rivalsa con le modalità di legge per

maggiori spese, quando lo stesso Promotore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

ART. 9 - Realizzazione opere aggiuntive esterne al Piano

1. **Per il miglioramento** della compatibilità urbanistica del Piano, ed in luogo della monetizzazione degli standard descritta in premessa per una quantità non reperita di Mq 127,53, i Promotori si obbligano in solido per sé e loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare opere urbanizzative esterne al perimetro del Piano che verranno concordate con gli uffici comunali competenti al momento della presentazione del P.d.C, sostenendone tutte le spese necessarie, incluse quelle occorrenti per la progettazione, ed attenendosi alle indicazioni che saranno fornite dai competenti servizi comunali, il cui importo al netto d'i.v.a., non dovrà essere inferiore alla suddetta somma dovuta a titolo della monetizzazione di standard calcolata secondo i criteri e le tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire. Si precisa inoltre che l'IVA afferente la realizzazione delle opere, ove applicabile, farà interamente carico ai Promotori.
2. **Tali opere** dovranno essere realizzate conformemente al progetto tecnico economico definitivo predisposto a cura e spese dei Promotori ed approvato dall'Amministrazione Comunale in sede edilizia, nel rispetto della locale disciplina di settore ed attenendosi alle indicazioni che saranno fornite dai competenti servizi comunali. Anche ai fini della determinazione dell'importo della necessaria garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, tale progetto dovrà contenere una perizia estimativa, non inferiore alla somma dovuta per la monetizzazione di standard non reperiti per mq 127,53. di cui al comma precedente, del costo di realizzazione delle opere redatta con riferimento al prezzario comunale vigente, che in sede di istruttoria del titolo edilizio sarà verificata e convalidata dai competenti Servizi comunali.
3. **L'esecuzione a perfetta regola d'arte** delle suddette opere dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo.
4. **La realizzazione** di queste opere, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dalla presente convenzione per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, compresa la produzione di idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, fermo restando che il costo di realizzazione non costituirà importo scomputabile dal contributo ex art. 184 della L.R. n. 65/2014 eventualmente dovuto ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio.
5. **L'esecuzione delle opere** di cui trattasi non è pregiudiziale al rilascio del permesso di costruire e all'inizio dei lavori delle opere che resteranno di proprietà dei Promotori o dei loro aventi causa, bensì all'insediamento

e attivazione delle attività in esse previste. Pertanto gli immobili privati previsti dal presente Piano non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione delle opere e per essi non potrà essere certificata l'agibilità e l'abitabilità.

6. **I promotori si impegnano**, ove richiesto dai competenti servizi comunali, sostenendone tutte le spese, a sottoscrivere in sede di rilascio del titolo edilizio eventuali atti integrativi al presente atto al fine di dare precisa definizione alle opere di cui al presente articolo”

ART. 10 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

1. **Le aree destinate alle urbanizzazioni** previste in cessione dalla presente atto unilaterale d'obbligo 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 altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 4, anche se il costo di realizzazione delle stesse dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo.
2. **La cessione avverrà mediante atto notarile** pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione. Le spese complessive resteranno interamente a carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa.
3. **Resta salva la facoltà del Comune** di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.
4. **Nel caso di mancato adempimento** nei termini dell'obbligo di cessione, il Comune di Prato potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali i Promotori per loro ed eventuali aventi causa rinunciano essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla 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 al Promotore e ai suoi aventi causa. In caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'A.C., questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11 c. 1, 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 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 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 comunale, 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 c. 3, moltiplicato per il coefficiente 1,1 (uno virgola uno).
2. **La garanzia** dovrà possedere i seguenti requisiti:
 - a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93;
 - b. essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di acquisizione 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. constare di certificazione notarile attestante le generalità di chi firma ed il suo titolo ad impegnare l'azienda che presta la garanzia;
 - h. conservare validità fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte del Comune di Prato.
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 comunale. 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 ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la loro cessione al Comune con i relativi sedimi / la cessione al Comune delle opere e delle aree di cui alla lettera "b)" del c.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 dal Promotore o aventi causa. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Servizi comunali, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, 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. 10 c. 4 per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sul Promotore nei modi e con i privilegi delle imposte dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

4. **In caso di trasferimento** anche parziale della proprietà dell'area interessata dal Piano Attuativo, le garanzie già prestate dal Promotore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo avranno prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. **Per le opere di cui all'art. 9 da realizzare** in luogo della monetizzazione, potrà essere prevista – a discrezione dei servizi comunali interessati in fase di permesso di costruire – stipula di ulteriore titolo di garanzia per le opere urbanizzative.

ART. 12 - Edificazione lotti con funzioni private

1. **L'edificazione degli immobili** destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di uno o più Permessi di Costruire, purché ciascun atto abilitativo sia riferito ad uno o più lotti fondiari così come individuati dal Piano (U.M.I.).
2. **Le richieste di permesso di costruire** dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 1 Aprile 2004, e dalla presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
3. **Il progetto edilizio** dovrà conformarsi al Piano Attuativo riguardo ai valori urbanistici ed alle destinazioni d'uso previste, potendo, per quanto attiene gli altri elementi, discostarsi dal progetto delineato negli elaborati del Piano per

necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo. Eventuali modifiche al progetto previsto dal Piano Attuativo, apportate in sede edilizia per adeguare lo stesso a norme e regolamenti (quali ad esempio Regolamento Edilizio, leggi vigenti in materia edilizia e di sicurezza, normativa in materia di abbattimento barriere architettoniche etc...) non comporteranno varianti al Piano Attuativo approvato.

4. **Il rilascio del primo Permesso di Costruire** è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano e delle opere urbanizzative di cui all'art. 9, secondo la tempistica indicata dall'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio. Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del Permesso di Costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente art. 4 ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.
5. **I lavori di costruzione** dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo / dagli atti abilitativi.
6. **L'effettiva utilizzazione delle edificazioni** destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano, incluse le opere di cui all'art. 9. 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

1. In caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, i Promotori saranno assoggettati alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VII Capo II della L.R. n. 65/14.

ART. 14 - 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 dovrà osservare e fare osservare, verificandone l'osservanza, mediante inserimento di apposita clausola nel contratto d'appalto, le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del contratto nazionale di lavoro, anche con riguardo a quanto stabilito in materia di subappalto, il quale comunque non potrà essere integrale.

3. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del Promotore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 15 - Variazione disciplina urbanistica

1. I Promotori riconoscono al Comune di Prato la facoltà di mutare, entro il termine di validità del Piano Attuativo oggetto della 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

1. **I Promotori dichiarano** e riconoscono di stipulare la presente atto unilaterale d'obbligo per loro, suoi successori 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 esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà, ne autorizzano 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 – Termini di 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 pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione / oppure (nel caso non siano pervenute osservazioni) dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni. 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

1. **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 atto unilaterale d'obbligo.

ART. 19 - Spese

1. **Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti** alla presente atto unilaterale d'obbligo e ad eventuali atti integrativi, 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 alla 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. 20 - Accettazione delle condizioni generali di contratto

1. 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, 18 e 19 del presente atto.

Comune di Prato

Piano di Recupero
per edifici a
destinazione mista
artigianale e
residenziale n.322-2013
P.G. 20130092512 del
08.08.2013
via Mugnaini 14,16,18
loc. Coiano

richiedenti:
BELLUCCI ALDO
C.F.BLLDA37R16G999Y

BELLUCCI PAOLO
C.F.BLLPLA68D23G999A

progettista:
STEFANO GUIDOTTI
architetto

GTTSFN65E11G999H
Via San Giorgio 27, Prato

collaboratori alla progettazione:
arch. CHIARA MALDARI

oggetto:
Planimetria per
schema
Atto d'Obbligo

data: giugno 2015



SUP. LOTTO PRIVATO DI
PROGETTO (S.T.) = MQ. 884,76

AREA DESTINATA A SPAZI
PUBBLICI (Sap) = MQ.128,84

LEGENDA

- Lotto privato di progetto
- Area standard di progetto

Area standard non reperita da monetizzare= mq 127,53 (vedi Tav. 14)