

**Comune di Prato – Servizio Urbanistica
schema per la redazione di:**

Allegato ... alla DCC di adozione n. ... del

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

PER L'ATTUAZIONE DEL P.A. NR 321 - VIACAVOUR - VIA BRIONI

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

- il signor **SABBI ROSSANO**, nato a Prato il 13 febbraio 1957, quale socio accomandatario e legale rappresentante della Società **"IMPRESA EDILE FRANCO SABBI E C. SAS"** con sede in Prato Viale Galilei n.13/F, codice fiscale e numero reg. imprese di Prato 01713640488;

in qualità di proprietario del complesso immobiliare posto in Prato via Cavour nn. cc. 77-79 e:

- il signor **AIAZZI STEFANO**, nato a Prato il 28 novembre 1966, domiciliato in Prato Via Benedetto Croce n. 46, codice fiscale ZZASFN66S28G999W;
- il signor **AIAZZI MASSIMO**, nato a Prato il 28 luglio 1968, domiciliato in Prato Via Lario n. 32, codice fiscale ZZAMSM68L28G999I;
- la signora **AIAZZI RITA**, nata a Prato il 25 giugno 1965, domiciliata in Prato Via Marie Curie n. 41, codice fiscale ZZARTI65H65G999T;
- la signora **RINDI ANNA**, nata a Prato il 1° luglio 1932, domiciliata in Prato Via Francesco Baracca n. 82, codice fiscale RNDNNA32L41G999F;
- il signor **AIAZZI PAOLO**, nato a Vaiano (PO) il 4 settembre 1950, domiciliato in Prato Via delle Scuole Vecchie n.4, codice fiscale ZZAPLA50P04L537H;
- la signora **AIAZZI PAOLA**, nata a Vaiano (PO) il 13 maggio 1954, domiciliata in Prato Via Corridoni n. 24, codice fiscale: ZZAPLA54E53L537U;
- la signora **STEFANACCI ISORA**, nata a Prato il 20 marzo 1928, domiciliata in Prato alla Via Filippo Corridoni n. 28, codice fiscale STFSRI28C60G999E;
- il signor **AIAZZI RAFFAELLO MARCELLO**, nato a Prato il 26 aprile 1927, domiciliato in Pietrasanta (LU) Via Nicchieto n. 29, codice fiscale ZZARFL27D26G999B;
- la signora **PINI ANGELA**, nata a Prato il 15 febbraio 1939, domiciliata in Pietrasanta (LU) Via Nicchieto n. 29 codice fiscale PNINGL39B55G999J;

in qualità di comproprietari ed aventi titolo di acquisizione gratuita, come successivamente specificato, dei terreni posti in Prato estremità est di via Brioni oggetto del Piano Attuativo nr. 321, nel prosieguo del presente atto denominati, unitamente all'Impresa Edile Franco Sabbi e C. sas, "Promotori",

PREMESSO:

- che il titolo di acquisizione gratuita sopra citato è riferito ad aree attualmente appartenenti a:
 - il signor **FERRI ALDO** nato a Prato il 24 giugno 1931 domiciliato in Prato via San Martino per Galceti n. 80 codice fiscale FRRLDA31H24G999T;
 - il signor **FERRI STEFANO** nato a Prato il 9 dicembre 1960 residente in Vaiano (PO) via Alighieri n. 9 codice fiscale FRRSFN60T09G999H
 - la signora **LANGIANNI FABIANA** nata a Vernio il 7 luglio 1955, domiciliata in Prato via San Martino per Galceti n. 51 codice fiscale LNGFBN55L57L775M;
 - il signor **CIMINI MARIO** nato a Pesaro l'8 settembre 1934, domiciliato in Prato via San Martino per Galceti n. 68 codice fiscale CMNMRA34P08G479D;

- la signora **BARDAZZI ADRIANA** nata a Prato il 15 luglio 1944, domiciliato in Prato via San Martino per Galceti n. 68 codice fiscale BRDDRN44L55G999K;
 - il signor **CIMINI ALESSANDRO** nato a Prato il 20 marzo 1965, domiciliato in Prato via San Martino per Galceti n. 68 codice fiscale CMNLSN65C20G999C;
 - il signor **CIMINI ANDREA** nato a Prato il 3 giugno 1967, domiciliato in Prato via San Martino per Galceti n. 68 codice fiscale CMNDR67H03G999V;
 - la signora **CIMINI ELISABETTA** nata a Prato il 28 gennaio 1971, domiciliata in Prato via San Martino per Galceti n. 68 codice fiscale CMNLBT71A68G999M;
 - la signora **CIMINI DANIELA ANNA** nata a Prato il 28 marzo 1957, domiciliata in Prato via Cilianuzzo n. 58 codice fiscale CMNDLN57C68G999I;
 - la signora **TONSONI IONE** nata a Agliana il 16 luglio 1928, domiciliata in Prato via Cilianuzzo n. 58 codice fiscale TNSNIO28L56A071A;
 - il signor **CORRIERI FABRIZIO** nato a Prato il 29 ottobre 1953, domiciliato in Prato via San Martino per Galceti n. 66 codice fiscale CRRFRZ53R29G999O
 - la signora **BESSI PATRIZIA GIULIANA** nata a Prato il 16 febbraio 1955, domiciliata in Prato via San Martino per Galceti n. 66 codice fiscale BSSPRZ55B56G999R;
 - il signor **CORRIERI ROBERTO** nato a Prato l'11 febbraio 1948, domiciliato in Prato via San Martino per Galceti n. 64 codice fiscale CRRRRT48B11G999T
 - la signora **TRADII GABRIELLA ARMANDA** nata a Prato 17 maggio 1948 domiciliata in Prato via San Martino per Galceti n. 64 codice fiscale TRDGRL48E57G999M,
- che i Promotori sopra generalizzati, con istanza PG nr. 2013/90983 del 05/08/2013, hanno proposto all'Amministrazione Comunale in relazione agli immobili descritti nel prosieguo del presente atto, il Piano Attuativo nr. 321 per la demolizione dell'edificio produttivo posto in Via Cavour e la costruzione di edifici residenziali in via Brioni;
 - che la richiesta di Piano Attuativo è presentata ai sensi dell'Art 29 bis delle N.T.A. del RU vigente e prevede la cessione al Comune, senza alcun corrispettivo, di un'area derivante da demolizione di fabbricati attualmente occupata da un complesso immobiliare accessibile dai civici 77-79 di via Cavour, a fronte del trasferimento della capacità edificatoria generata dallo stesso complesso edilizio (con l'applicazione degli indici perequativi fissati dall'Art 29 bis delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e delle "Linee Guida per l'applicazione della perequazione urbanistica" approvate con DGC 167/2014) nell'ambito di riferimento del Piano Attuativo costituito da un'area attualmente ineditata posta nell'estremità est di via Brioni a confine con edificato esistente su più lati alla quale è attribuito un indice perequativo territoriale di 0,15 mq. SUL/mq. St, in modo da consentirvi la realizzazione di edifici ad uso residenziale. Sull'area attualmente occupata dal complesso immobiliare di via Cavour è prevista inoltre la realizzazione di un parcheggio pubblico con mantenimento di una fascia a verde elementare di rispetto della cinta muraria e nel rispetto dell'art. 48 comma 9 del vigente Piano Strutturale il Piano Attuativo prevede altresì, nel proprio ambito di riferimento, la cessione senza alcun corrispettivo di una porzione dell'area posta nell'estremità est di via Brioni;
 - che l'Amministrazione Comunale di Prato ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico relativo all'area ineditata in oggetto con il Piano Attuativo proposto dai Promotori come sopra specificati, pur in variante alle stesse previsioni di R.U.;
 - che, infatti, per poter dare attuazione al Piano Attuativo nr. 321 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Regolamento Urbanistico vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
 - che a seguito della predetta variante il vigente R.U. del Comune di Prato inserisce l'area posta all'estremità est di via Brioni per quella parte non già inserita nei subsistemi R4 od R5 nel subsistema R5, in parte con previsione Pp, in parte con previsione Vg ed in parte con previsione di prolungamento stradale. Inoltre per la porzione già inserita nel subsistema R5 coincidente con il Lotto A del Piano Attuativo la previsione è modificata da ri a tipo intervento ne, H 9,00, Sc 600,00

mq., SUL 1.633,36 mq., mentre per porzione già nel subsistema R4 coincidente con il lotto B la previsione è modificata da tipo di intervento ri ad ne H 7,50, Sc 165,00 mq., SUL 240,00 mq., stabilendo per la nuova edificazione la seguente destinazione d'uso: R-Residenziale;

- che il Piano Attuativo 321, 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 in cui non siano pervenute osservazioni) ha concluso il proprio iter con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. ____ del _____ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni, ed è costituito dagli elaborati allegati alla DCC n. ____ del ____:
- che il complesso immobiliare, posto in via Cavour nn. cc. 77/79 insistente sull'area, di complessivi 1267,73 mq., è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 45 dalla particella 123 con i seguenti subalterni:
 - sub 6 categoria A3 - consistenza vani 2.5
 - sub 7 categoria A3 – consistenza vani 3.5
 - sub 4 categoria A3 – consistenza vani 7.5
 - sub 8 categoria C2 – consistenza mq. 40
 - sub 9 categoria C2 – consistenza mq. 168
 - sub 2 categoria C2 – consistenza mq. 374
 - sub 5, 10 e 11 - beni comuni non censibili
- che l'area oggetto del Piano Attuativo posta in Prato estremità est di via Brioni, di complessivi 7.301,61 mq., è catastalmente individuata per la quasi totalità al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 23 dalla intera particella 3341 e da porzione della particella 28;
- che la parte residua dell'area oggetto di Piano Attuativo, pari a 307,00 mq. circa, corrispondente a porzione del sedime stradale di progetto in prosecuzione di via Brioni, è individuata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 23 da porzioni delle particelle 2493, 2433, 2494, 2434, 392 e 2495;
- che il sopra generalizzato Promotore "Impresa Edile Franco Sabbi e C. sas" detiene la proprietà del complesso immobiliare di via Cavour sopra descritto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 45 dalla particella 123 sub 6, 7, 4, 8, 9, 2, 5, 10 e 11;
- che il suddetto complesso è prevenuto all'attuale proprietà con atto al rogito del notaio Volkhart di Prato in data 27/03/2012 repertorio 22475 registrato a Prato il 04/04/2012 al numero 3729 e per atto di permuta del notaio Monteroppi di Prato in data 18/04/2014 registrato a Prato il 28/04/2014 al n° 4036;
- che i sopra generalizzati Promotori Aiazzi Stefano, Aiazzi Massimo, Aiazzi Rita, Rindi Anna, Aiazzi Paolo, Aiazzi Paola, Stefanacci Isora, Aiazzi Raffaello Marcello e Pini Angela detengono la proprietà dell'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 23 dalla intera particella 3341 e da porzione della particella 28;
- che la suddetta area è prevenuta all'attuale proprietà come segue:
 - atto di compravendita del 26/05/1977 a rogito Notaio Spighi di Prato di cui al Rep. 188572 a favore di Aiazzi Mario, Aiazzi Raffaello, Aiazzi Francesco registrato a Prato il 09/06/1977 al n° 1869 e trascritto a Prato il 17/06/1977 al n° 2305 per la Part. 2487 Fg 23 da cui ha origine l'attuale Part. 3341 giusto il frazionamento n° 50483 del 05/08/2002 approvato in data 05/09/2002 con n° 1021;

- atto di compravendita del 30/07/1980 a rogito Notaio Pasquetti di Prato di cui al Rep. 27974 a favore di Aiazzi Mario, Stefanacci Isora, Aiazzi Raffaello, Pini Angela, Aiazzi Francesco, Rindi Anna registrato a Prato il 13/08/1980 al n° 4249 vol. 43 e trascritto a Prato il 18/08/1980 al n° 4875 per la Part. 28 Fg. 23;
 - dichiarazione di successione ad Aiazzi Mario registrata a Prato il 04/04/2008 al volume 62 nr. 34 a favore di Stefanacci Isora, Aiazzi Paolo, Aiazzi Paola;
 - dichiarazione di successione ad Aiazzi Francesco registrata a Prato il 19/06/2012 al volume 9990 nr. 1005 a favore di Rindi Anna, Aiazzi Stefano, Aiazzi Massimo, Aiazzi Rita;
- che i sopra generalizzati Promotori Aiazzi Stefano, Aiazzi Massimo, Aiazzi Rita, Rindi Anna, Aiazzi Paolo, Aiazzi Paola, Stefanacci Isora, Aiazzi Raffaello Marcello e Pini Angela detengono titolo di acquisizione gratuita su porzioni delle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 23 particelle 2493, 2433, 2494, 2434, 392 e 2495 per la costruzione della strada in prolungamento di via Brioni pervenuto tramite gli atti sopra citati riferiti all'originario acquisto così come dagli obblighi contenuti nei seguenti atti:
 - atto di compravendita a rogito notaio Spighi di Prato del 01/06/1977 rep. 188858 registrato a Prato il 14/06/1977 al n° 1933 in primo luogo per la particella 2493 di proprietà di Ferri Aldo e Ferri Stefano, in secondo luogo per la particella 2494 di proprietà di Cimini Mario, in terzo luogo per la particella 392 attualmente di proprietà di Corrieri Fabrizio e Bessi Patrizia Giuliana e per la particella 2495 attualmente di proprietà di Corrieri Roberto e Tradii Gabriella Armanda;
 - atto di compravendita a rogito notaio Spighi di Prato del 29/03/1974 rep. 164671 registrato a Prato il 17.04.1974 al n° 1331 e trascritto a Prato il 23.04.1974 al n° 2140 in primo luogo per la particella 2434 attualmente di proprietà di Bardazzi Adriana, Cimini Alessandro, Cimini Andrea, Cimini Daniela Anna, Cimini Elisabetta, Cimini Mario e Tonsoni Ione ed in secondo luogo per la particella 2433 attualmente di proprietà di Langianni Fabiana;
 - che Ferri Aldo e Ferri Stefano hanno acquisito la piena proprietà della particella 2493 con dichiarazione di successione di Marchettini Maria Berta per dichiarazione di successione apertasi nell'anno in corso ed ancora non registrata;
 - che Corrieri Fabrizio, Bessi Patrizia Giuliana, Corrieri Roberto e Tradii Gabriella Armanda hanno acquisito la proprietà per le rispettive particelle da Corrieri Gino e Tonsoni Ivana Niva con atto di compravendita a rogito notaio Petroni di Prato del 23/12/1986 registrato a Prato il 12/01/1987 volume 4 nr. 379 ove sono riportati gli estremi del Tipo Mappale con il quale la particella 392 ha assunto gli identificativi 392 e 2495;
 - che Bardazzi Adriana, Cimini Alessandro, Cimini Andrea, Cimini Elisabetta hanno acquisito la piena proprietà della particella 2434 con dichiarazione di successione di Cimini Franco registrata a Prato al volume nr. 98 del 21/01/2000;
 - che Langianni Fabiana ha acquisito la proprietà con atto di compravendita a rogito notaio De Luca di Prato del 30/06/1989 registrato a Prato il 13 luglio 1989 al nr. 1228 da Pierattini Romeo, al quale era pervenuto con atto di divisione da Pierattini Giulietta a rogito del medesimo notaio De Luca di Prato in pari data a repertorio 93061 del 30/06/1989;
 - che Cimini Daniela Anna e Tonsoni Ione hanno acquisito la comproprietà con dichiarazione di successione di Cimini Federico registrata a Prato al volume 9990 nr. 88 del 21/01/2013;
 - che i Promotori come sopra generalizzati danno quindi atto che il complesso immobiliare di via Cavour e la superficie posta in Prato estremità est di via Brioni interessati dal Piano Attuativo, sono di loro proprietà o disponibilità nei termini sopra specificati;

- che la Commissione Consiliare Permanente n.4 – Urbanistica Ambiente e Protezione Civile - nella riunione del 18 novembre 2015 ha espresso preliminarmente in merito alla variante urbanistica connessa al Piano Attuativo 321 in seguente parere: *"parere favorevole a condizione che venga ceduta all'Amministrazione Comunale la rimanente parte della particella interessata senza che questa, intendendo la parte ceduta in aggiunta, venga indicizzata ai fini della perequazione"*, precisando che la particella in questione è la nr. 28 del foglio 23 (individuata come area in "extra cessione" dal Piano Attuativo);
- che la stessa Commissione Consiliare Permanente n. 4 – Urbanistica Ambiente e Protezione Civile in data 2 novembre 2017 ha ulteriormente espresso il seguente parere: *"La commissione richiamato quanto già espresso in data 8/6/2017, esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:*
 - 1) *Prima del ritiro del primo permesso a costruire dovranno essere realizzate, convalidate e cedute le opere di urbanizzazione di via Cavour.*
 - 2) *Contestualmente alla firma della convenzione/atto d'obbligo dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale la rimanente parte della particella interessata dall'intervento.*
 - 3) *Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di via Brioni, nel caso in cui venga eseguito per prima il lotto A (oppure contestualmente i lotti A e B) tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate, convalidate e cedute prima del deposito dell'abitabilità riferita al primo lotto concluso; nel caso in cui parta per prima il lotto B dovranno essere realizzate le sole opere riferite al fronte del lotto B, convalidate e cedute prima del deposito dell'abitabilità".*
- che tale rimanente proprietà in extra – cessione e valutata pari a 1.855 mq. è quella posta tra la zona interessata dal Piano Attuativo ed il confine a nord con le particelle foglio 23 nr. 3308, 3283 e 22, è delimitata da un passaggio agricolo di andamento non esattamente corrispondente a quello cartografico catastale e pertanto tale extra cessione verrà effettuata a corpo e non a misura,
- che pertanto dovrà essere tenuto conto della sopra riportata condizione espressa dalla C.U.A.P., con l'ulteriore specifica che nel caso in cui venga eseguito per prima il solo lotto B la urbanizzazione dovrà inoltre ricomprendere la realizzazione di una parte degli standard urbanistici (parcheggio) in modo da poter soddisfare pro-quota tale esigenza.

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, i Promotori si impegnano irrevocabilmente per se, successori o 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 di Recupero / Lottizzazione

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili e dell'area descritti in premessa avverrà tramite Permessi di Costruire, da redigersi in conformità al Piano Attuativo nr. 321 descritto in premessa approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni, alle obbligazioni derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo ed alle N.T.A. del Piano.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione

1. I Promotori si obbligano per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a:

- a) **eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo**, insistenti sulle aree descritte alla successiva lettera "b)", 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 nelle Tavole EU 03A, EU 03B ed EU 03C del Piano, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere A, B e C, consistono in:

- prolungamento di via Brioni con parcheggio a pettine e verde elementare di corredo;
 - parcheggio di via Cavour con verde elementare lungo la cinta muraria;
 - reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
- b) **cedere o far cedere a titolo gratuito al Comune di Prato**, unitamente ai Sigg.ri Ferri Aldo, Ferri Stefano, Cimini Mario, Corrieri Fabrizio, Bessi Patrizia Giuliana, Corrieri Roberto, Tradii Gabriella Armanda, Bardazzi Adriana, Cimini Alessandro, Cimini Andrea, Cimini Elisabetta Langianni Fabiana, Cimini Daniela Anna e Tonsoni Ione, per quanto di loro spettanza, con le modalità indicate dal successivo art. 9, le aree 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 2.031,20 mq. in via Brioni, meglio evidenziata con retino di colore giallo nell' allegato estratto di mappa catastale (Allegato D), di cui 940,55 mq. per standard art.32 delle N.T.A. del vigente R.U. e 1.090,65 mq. per sedimi stradali, e di circa 1.267,13 mq. in via Cavour, meglio evidenziata con retino di colore verde nell' allegato estratto di mappa catastale (Allegato E), per parcheggio, il tutto facente parte integrante del Piano con i riferimenti catastali che saranno meglio individuati a seguito del suddetto Tipo di Frazionamento;
- 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 connesso a dette opere;
- d) **cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti previsto dalla normativa edilizia di cui in proseguito, le opere di urbanizzazione realizzate, descritte alla precedente lettera "a)" limitatamente a quelle su aree previste in cessione all'A.C.. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 9;
- 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. 10 c. 1;
- g) **realizzare tali opere secondo il progetto tecnico economico definitivo**, approvato da parte dei competenti Servizi 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. 65/2014 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)". 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 dei singoli lotti, e comunque entro il termine di validità della presente atto unilaterale d'obbligo;
- il contributo di cui all'art. 185 della L.R. n. 65/2014, commisurato al costo di costruzione
- 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. 115 della L.R. n. 65/2014.

ART. 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire, da richiedere nei termini di validità del Piano Attuativo. La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato con delibera di C.C. n. 13 del 27/02/2014 e successive modifiche ed integrazioni, e dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che i competenti uffici comunali riterranno di volta in volta necessarie.

2. In particolare la richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità agli elaborati del Piano allegati alla D.C.C. n. _____ del _____ ed in base alle indicazioni che saranno fornite dai competenti Servizi del Comune di Prato, composto da relazione tecnico-descrittiva, elaborati grafici plano-altimetrici di progetto, planimetria delle aree da cedere, perizia di stima delle opere ammesse allo scomputo, comunicazioni aggiornate degli enti erogatori e copia conforme all'originale del presente atto e da tutti i documenti previsti dalla vigente normativa in materia e dai vigenti regolamenti comunali, tale da consentire il completo esame, il rilascio del parere favorevole e l'approvazione da parte dei competenti uffici comunali;

3. Il progetto tecnico economico definitivo dovrà altresì contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione 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 _____, 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. 65/2014. 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 il Promotore 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: il promotore si impegna infatti a realizzare e cedere tutte le opere previste dal Piano anche nel caso in cui il loro costo di costruzione superi l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputabili.

ART. 5 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

I Promotori si obbligano per sé e suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- 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:
 - i) ai sensi dell'art. 48 comma 9 del vigente Piano Strutturale e delle Linee Guida per l'applicazione della perequazione urbanistica di cui alla D.G.C. n.167/2014, **il terreno della parte terminale est di via Brioni individuato al foglio 23 da porzione della particella 28** compresa nel Piano Attuativo ed avente **superficie pari a circa 2.166,69 mq.**, individuata nell'allegato estratto di mappa catastale (Allegato D) con retino di colore verde;
 - ii) in conformità ad esplicita richiesta del Comune di Prato, la residua **ulteriore porzione della particella 28, avente superficie pari a circa 1.855,15 mq.**, individuata nell'allegato estratto di mappa catastale (Allegato D) con retino di colore ciano.
- b) **garantire**, al momento della cessione delle aree descritte ai precedenti p.ti **a) i) e a) ii)** del presente articolo, 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, precisandosi in proposito che nell'atto di cessione dovrà essere dato atto dell'avvenuta esecuzione, sulle aree cedute, delle seguenti opere, integralmente a spese e carico dei Promotori stessi, senza possibilità alcuna di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti:
 - i) installazione di adeguata recinzione in pali e rete metallica, munita di cancello di dimensioni carrabili, lungo i confini con le limitrofe proprietà pubbliche e private;
 - ii) rimozione di infestanti e di eventuali rifiuti;
 - iii) eventuale bonifica da materiali inquinanti e/o pericolosi per la salute, se presenti, con la precisazione che ogni bonifica che si dovesse rendere necessaria successivamente alla cessione a causa di materiali inquinanti e/o pericolosi già presenti nel suolo al momento della cessione farà carico ai Promotori;
- c) **affidare** ad un tecnico dell'Amministrazione Comunale la direzione lavori di restauro delle mura a garanzia della conservazione del bene pubblico.

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. 65/2014.
2. **Le opere dovranno** essere eseguite conformemente al progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, esaminato favorevolmente ed approvato da parte dei competenti Servizi comunali, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.
3. **Le aree oggetto di urbanizzazione** previste in cessione all'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. 10 non potrà essere svincolata ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il Comune di Prato lo ritenesse ammissibile in considerazione del corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, fino a quando il Promotore o suoi aventi causa non avranno versato all'A.C. la corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, scomputati in ragione dell'esecuzione su di esse di opere di urbanizzazione, e non avranno costituito formalmente e trascritto, a

propria integrale cura e spese, servitù di uso pubblico sulla porzione di tali aree gravata da siffatte strutture, una volta realizzate e convalidate le relative opere, con le stesse modalità, condizioni, tempi e con lo stesso atto pubblico notarile di cui alla lettera "b)" del comma 1 del precedente art. 3 e di cui al successivo art. 9. In tale ipotesi, considerato che le aree asservite rimarranno di proprietà privata, l'efficienza, la manutenzione e la pulizia di dette opere saranno a completo carico 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.
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 del Promotore.
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 del 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 il 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 al 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 il Promotore acquisti 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. **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 Servizi competenti 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 dai Servizi competenti senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 10 c. 1;

2. La convalida delle opere, verificato il collaudo con esito positivo di tutte le opere previste dal Piano, sarà effettuata dai Servizi competenti del Comune di Prato su richiesta del Promotore entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo. 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 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 dal 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. 10 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 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

1. Le aree destinate alle urbanizzazioni previste in cessione dal 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 "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 avverranno mediante atto notarile** pubblico da stipulare entro 120 giorni dalla richiesta del Comune e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipulazione. Le spese complessive resteranno interamente a carico 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 il Promotore per sé e suoi eventuali aventi causa rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo. A tal fine, il Promotore riconosce che l'approvazione del Piano Attuativo, avvenuta con D.C.C. n. _____ del _____, oppure la pubblicazione su B.U.R.T. n. _____ del _____ dell'avviso che ha dato atto che non sono pervenute osservazioni, 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. 10 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** il Promotore e suoi 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. 10 - Garanzie finanziarie

- 1. A garanzia della completa esecuzione a** perfetta regola d'arte e cessione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi, il Promotore, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, dovrà 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 emesse da uno dei soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016;
 - 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 dell'Amministrazione Comunale.

- 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 le relative aree di insistenza. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione 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, 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 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, il Promotore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, e ad attivare la procedura espropriativa di cui all'art. 9 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.

ART. 11 - 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. Nello specifico è ammesso attivare due distinte U.M.I. così come rappresentate nella Tavola EP 04 del Piano approvato con D.C.C. n. ___ del _____:
- **Unità Minima Intervento 1:** realizzazione di porzione di strada in prolungamento a via Brioni per la sola parte prospiciente il lotto B e comunque per la quantità necessaria al soddisfacimento pro- quota del quantitativo di standard urbanistico ed edificazione del lotto B
 - **Unità Minima Intervento 2:** realizzazione di tutte le altre opere previste dal Piano Attuativo ovvero completamento delle urbanizzazioni ed edificazione del lotto A.

Nel caso in cui venga realizzata per prima la UMI 1, dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione relative a questa UMI, convalidate e cedute prima del deposito dell'abitabilità riferita al lotto B.

Nel caso in cui venga realizzata per prima la UMI 2, oppure vengano realizzate contestualmente le UMI 1 e 2, dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione (comprese quelle afferenti la UMI 1), convalidate e cedute prima del deposito dell'abitabilità riferita al primo lotto privato realizzato.

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. 13 del 27 Febbraio 2014, e dal presente atto unilaterale d'obbligo, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.

3. Il rilascio del primo Permesso di Costruire è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria come disciplinate al comma precedente, 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. In ogni modo il ritiro dei permessi di costruire delle UMI 1 e/o UMI 2 non potrà avvenire prima della realizzazione, convalida e cessione delle opere urbanizzative previste nella UMI 3.
4. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi.
5. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano e dall'ottenimento della certificazione di abitabilità. Pertanto tali immobili non potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere urbanizzative e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'agibilità e l'abitabilità.

ART. 12 - Sanzioni per inadempienze

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, il Promotore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente con particolare riferimento al Titolo VII della L.R. n. 65/2014 ed al D.Lgs. n. 163/2006.

ART. 13 - 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, 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. 14 - 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. 15 - Trascrizione dell'Atto

Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare il presente atto unilaterale d'obbligo per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna 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. 16 - Validità del Piano

Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti, le parti danno atto che la validità del Piano, cui si riferisce il presente atto unilaterale d'obbligo, sarà di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di cui all'art. 32 comma 3 della L.R. n. 65/2014 avvenuta il _____, momento a partire dal quale il Piano ha acquisito efficacia.

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. 17 - Salvaguardia diritti di terzi

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

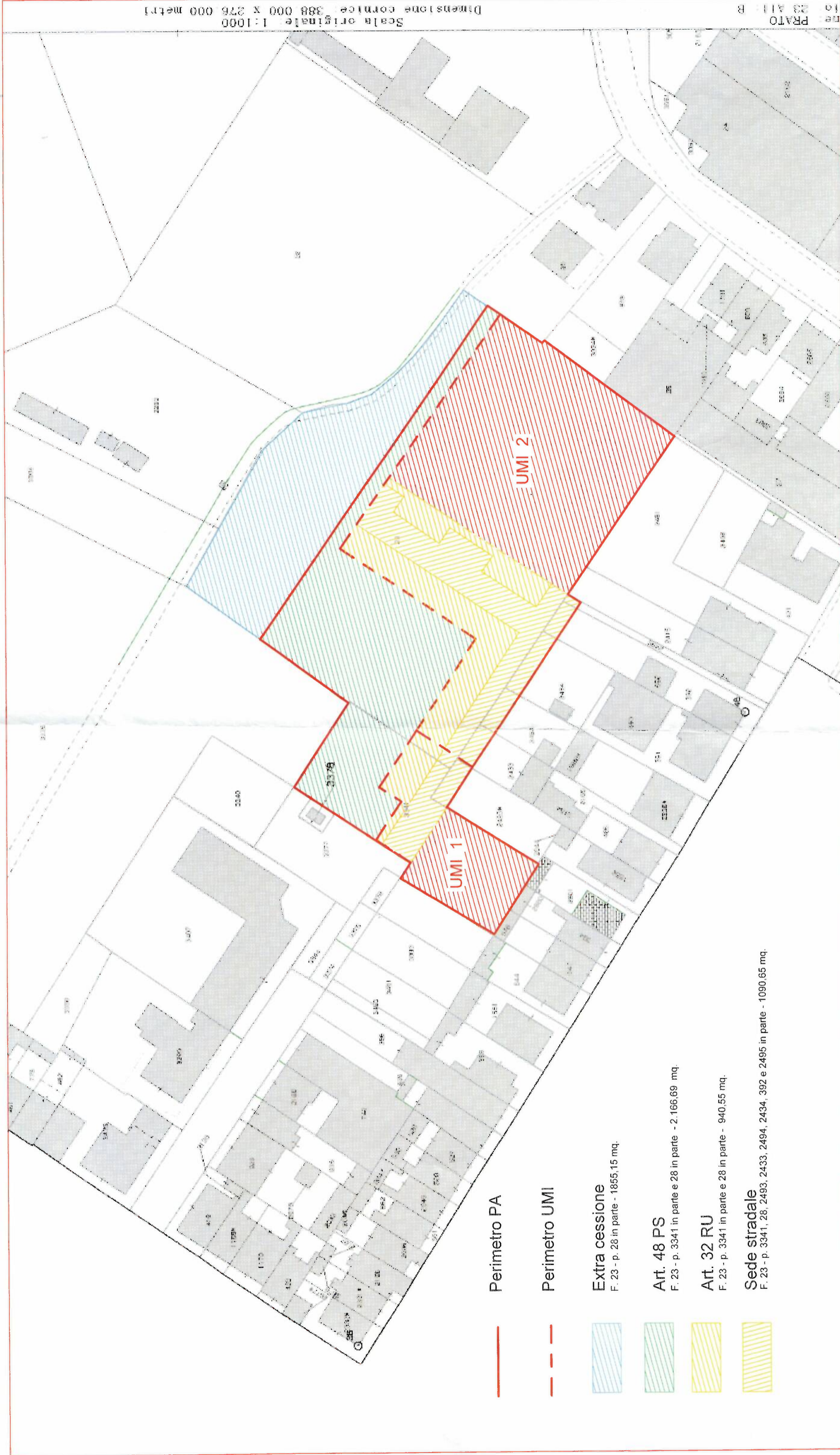
ART. 18 - Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico 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

ART. 19 - 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, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 del presente atto.

(ALLEGATO D)



Perimetro PA

Perimetro UMI

Extra cessione
F. 23 - p. 28 in parte - 1855,15 mq.

Art. 48 PS
F. 23 - p. 3341 in parte e 28 in parte - 2.166,69 mq.

Art. 32 RU
F. 23 - p. 3341 in parte e 28 in parte - 940,55 mq.

Sede stradale
F. 23 - p. 3341, 28, 2493, 2433, 2494, 2434, 392 e 2495 in parte - 1090,65 mq.

Scala originale 1:1000
Dimensione cornice 388 000 X 276 000 metri

PRATO
No. 23 All. B



Art. 48 PS
 F. 45 - p. 123 sub. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 - 1.267,73 mq.

(ALLEGATO E)