

## **SCHEMA DELL'ATTO DI MODIFICA ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

**DA STIPULARSI DA PARTE DEI PROMOTORI DI PIANI ATTUATIVI**

Allegato 3 alla DCC n. ... del ....

L'anno duemila\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_  
si costituisce il/la signor/ra \_\_\_\_\_ in qualità di proprietari/o/a  
dell'immobile posto in \_\_\_\_\_ nel prosieguo del presente atto denominato/i "Promotore",  
persona della cui identità io \_\_\_\_\_ sono personalmente certo, la quale, avendone i  
requisiti di legge, rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per il presente atto, con il quale

### **PREMESSO CHE:**

- il sopra generalizzato Promotore ha la proprietà degli immobili posti in Prato, località Santa Gonda, distinti al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa n. 64 particella 2516;
- con D.C.C. n. 2 del 13/01/2011 è stato adottato il Piano di Recupero n. 217, che ricomprende nel proprio perimetro la suddetta area, per la realizzazione di due nuovi edifici residenziali e di un parcheggio pubblico lungo la via di Santa Gonda, previa demolizione degli edifici artigianali/industriali esistenti;
- con D.C.C. n. 94 del 22/12/2011 è stato approvato il Piano di Recupero n. 217;
- in data 18/12/2015 la Santa Gonda Società Cooperativa, in qualità di richiedente e Promotore del Piano di Recupero n. 217, ha sottoscritto il relativo atto unilaterale d'obbligo, autenticato nella firma del Notaio Francesco De Luca di Prato con Rep. n. 157580, registrato a Prato il 18/12/2015 al n. 12.616, contenente, tra l'altro, all'art. 3, l'impegno da parte del Promotore ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria necessarie, indicate nella Tav. 13 allegata alla D.C.C. n. 94 del 22/12/2011 di approvazione del P.d.R. 217, ed a cedere gratuitamente al Comune di Prato le opere eseguite e le relative aree di influenza non già di proprietà comunale, come individuate nella suddetta Tav. 13;
- in data 21/12/2015 con P.G. n. 188002 (Pratica Edilizia n. 3279/2015) è stata presentata la richiesta di Permesso di Costruire, rilasciato con P.G. n. 177632 del 25/10/2016, per la realizzazione di un nuovo complesso residenziale, in attuazione al Piano di Recupero n. 217;
- in data 19/09/2016 con P.G. n. 152036 (Pratica Edilizia n. 2483/2016) è stata presentata la SCIA edilizia per la demolizione dell'edificio artigianale esistente, in attuazione al Piano di Recupero n. 217;
- in data 05/03/2019 con P.G. n. 41772 (Pratica Edilizia n. 620/2019), il sopra generalizzato Promotore ha presentato richiesta di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire P.E. n. 3279/2015 per la realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione/consegna, richiesta da Enel Distribuzione S.p.A., in una porzione dell'area a parcheggio pubblico prevista in cessione all'Amministrazione Comunale;
- in sede di esame della variante edilizia, il Servizio Urbanistica ha riscontrato una riduzione degli standard che configura una variante urbanistica, sia al Piano di Recupero n. 217 che al Piano Operativo, da attuarsi ai sensi degli artt. 30 e 107 L.R. 65/2014;
- il Promotore, con istanza P.G. n. 145586 del 26/07/2019, ha proposto all'Amministrazione Comunale il Piano Attuativo n. 379, in variante al PdR 217/2019 e contestualmente al Piano Operativo, per la

modifica delle opere di urbanizzazione con diminuzione degli standard urbanistici in cessione all'A.C., in conseguenza della realizzazione della cabina elettrica;

- in data 11/09/2019 con P.G. n. 173946 è stata presentata la richiesta di proroga al sopra citato permesso di costruire P.E. 3279/2015 e il Servizio Governo del Territorio con nota PG 198564 del 14/10/2019 ha concesso la proroga del termine di fine lavori fino al 27/10/2020;
- nella seduta del 19/12/2019 la Commissione Consiliare Permanente n. 4 - Urbanistica Ambiente e Protezione Civile ha espresso parere favorevole alla soluzione progettuale presentata con P.G. 231225 del 03/12/2019 a seguito di richiesta integrazione del Servizio Urbanistica prot. 224427 del 22/11/2019;
- In sintesi, rispetto alla soluzione progettuale approvata con il Piano di recupero 217/2008 il Piano 379 prevede le seguenti modifiche:
  - introduzione di una cabina di trasformazione/consegna, a servizio delle nuove unità abitative, nella porzione nord del parcheggio;
  - realizzazione di uno spazio verde di circa 23 mq fra la cabina e il lotto fondiario;
  - riduzione dei posti auto da 14 a 10;
  - realizzazione di accessi pedonali privati (quattro cancelli di due diverse misure) dal marciapiede posto in fregio al lotto fondiario;
  - mantenimento di proprietà privata d'uso pubblico del marciapiede di cui al punto precedente e di porzione del marciapiede sul lato sud del parcheggio su cui sono stati collocati i contatori del gas;
- nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 18/12/2015, autenticato nella firma del Notaio Francesco De Luca di Prato con Rep. n. 157580, registrato a Prato il 18/12/2015 al n. 12.616, il Promotore, in conformità al PdR 217 approvato, si impegna a cedere al Comune un'area a standard di mq. 749,05 e a monetizzare gli standard non reperiti di mq. 1.264,61, per un totale di 2.013,66 mq;
- nel Piano 379, a seguito dell'introduzione della cabina elettrica e del marciapiede privato ad uso pubblico, gli standard previsti in cessione si riducono di mq 114,64; di conseguenza è prevista la cessione all'A.C. di aree di superficie pari a 634,41 mq e la monetizzazione degli standard non reperiti pari a mq 1.379,25;
- a seguito di ciò, si rende necessario modificare l'atto d'obbligo sottoscritto il 18/12/2015, autenticato nella firma del Notaio Francesco De Luca di Prato con Rep. n. 157580, registrato a Prato il 18/12/2015 al n. 12.616, con particolare riferimento all'art.3 dello stesso, allegando al presente atto, a modifica del richiamo alla Tavola 13 del PdR 217 operato in tale atto, un nuovo elaborato progettuale identificato come Tav. EU 03/ES01 delle opere di urbanizzazione ed una planimetria catastale nei quali siano individuate rispettivamente le opere urbanizzative da realizzare e le corrispondenti aree di insistenza da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale e le aree invece da mantenere in proprietà privata, come sopra descritto; conseguentemente occorre inoltre prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore a corrispondere al Comune di Prato l'importo derivante dalla monetizzazione delle aree originariamente previste in cessione gratuita quale opera urbanizzativa ma che non saranno cedute in considerazione delle sopra descritte modifiche progettuali e l'eventuale importo degli oneri di urbanizzazione scomputati in sede edilizia che, in virtù delle stesse modifiche progettuali, dovessero esuberare l'importo complessivo aggiornato della perizia estimativa del costo di costruzione delle opere urbanizzative realizzate e da realizzare;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere l'attuazione del progetto relativo all'area in oggetto con il Piano Attuativo proposto dal Promotore, pur in variante alle previsioni del Piano Operativo;
- pertanto, per poter dare attuazione al Piano Attuativo n. 379 nella versione proposta, si è resa necessaria una variante al Piano Operativo vigente, contestuale all'approvazione del Piano Attuativo;
- a seguito della predetta variante, il vigente Piano Operativo del Comune di Prato recepisce, quale disciplina di zona per le aree sopra descritte, le previsioni del Piano Attuativo n. 379;

- il Piano Attuativo \_\_\_\_\_, 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/e sopra citata/e deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ fra cui lo schema del presente atto di modifica all'atto unilaterale d'obbligo del 25/12/2015;
- con PG ..... del ..... è stato presentato Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e per l'attuazione del Piano (se presentato prima della stipula del presente atto);

Tutto ciò premesso, ad integrazione e parziale modifica dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 18/12/2015, autenticato nella firma del Notaio Francesco De Luca di Prato con Rep. n. 157580, registrato a Prato il 18/12/2015 al n. 12.616, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, i componenti si impegnano irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a quanto appresso:

#### **ART. 1 - Premesse ed allegati**

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo.

#### **ART. 2 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e cessione delle aree di insistenza**

A sostituzione delle obbligazioni contenute nell'art. 3 lett. a) e b), dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 18/12/2015, autenticato nella firma del Notaio Francesco De Luca di Prato con Rep. n. 157580, registrato a Prato il 18/12/2015 al n. 12.616, il Promotore si impegna per sé, 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)" e b2), 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 EU 03/ES01, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto le lettera \_\_, consistono in:
  - realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico lungo via Santa Gonda;
  - realizzazione di due tratti di marciapiede pubblico, uno in prossimità della cabina elettrica e uno sull'altro lato in prossimità dell'accesso al lotto privato;
  - realizzazione di aiuola lungo la via di Santa Gonda a delimitazione del parcheggio;
  - realizzazione di area a verde nello spazio dietro la cabina elettrica;
  - realizzazione di due porzioni di aiuole accanto alla porta di accesso alla cabina elettrica;
  - allargamento sede stradale;
  - realizzazione di marciapiede privato ad uso pubblico;
- b) **cedere a titolo gratuito al Comune di Prato**, con le modalità indicate dall'art. 9 del citato atto d'obbligo del 18/12/2015, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione non già di proprietà comunale e non destinate a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico o da cedere agli enti erogatori, 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. 634,41 meglio evidenziata con colore verde nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera \_\_ ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 64 da porzione della particelle 2516;
- b2) **mantenere in uso pubblico** secondo le norme in materia di servitù pubbliche, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dal Piano a rimanere di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico, costituenti marciapiede, per una superficie complessiva di circa mq. 77,08 meglio evidenziata con campitura tratteggiata di colore azzurro nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera \_\_ ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 64 da porzione della particelle 2516, garantendo a tempo indeterminato alla cittadinanza il diritto di

accesso e di passaggio senza limitazioni, non variando la destinazione d'uso, adempiendo a proprie cura e spese alla vigilanza, alla custodia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla pulizia delle opere e delle relative aree di insistenza e costituendo a titolo gratuito apposita servitù perpetua di uso pubblico e di passo e transito con qualsiasi mezzo in favore dell'indeterminata cittadinanza uti cives (diritto da trascrivere nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2645-quater c.c.), con le stesse modalità, condizioni e tempi e con lo stesso atto di cui all'art. 9 del citato atto d'obbligo del 18/12/2015; il Promotore dovrà inoltre farsi carico, anche successivamente alla formale costituzione della suddetta servitù di uso pubblico, della responsabilità civile connessa all'uso dell'opera per eventuali danni a terzi, stipulando, successivamente all'apertura all'uso pubblico delle aree, apposita polizza assicurativa; la progettazione, la realizzazione e la convalida di quest'opera, per quanto non diversamente pattuito nel presente articolo, seguirà la disciplina generale prevista dall'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 18/12/2015, autenticato nella firma del Notaio Francesco De Luca di Prato con Rep. n. 157580, registrato a Prato il 18/12/2015 al n. 12.616, per le opere di urbanizzazione, fatta eccezione per il suo costo di costruzione, che non costituirà importo scomputabile dal contributo ex art 184 L.R. n. 65/2014 ma dovrà comunque essere quantificato al fine di determinare l'importo dell'eventuale garanzia finanziaria.

#### **ART. 4 – Monetizzazioni**

In considerazione delle minori opere e relative superfici di insistenza previste in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dalla nuova soluzione progettuale delle opere di urbanizzazione nell'area destinata a parcheggio pubblico, rispetto a quanto previsto dagli elaborati del Piano di Recupero n. 217 richiamati nel più volte citato atto d'obbligo del 18/12/2015, il Promotore si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a:

- rispetto alle obbligazioni contenute nel primo alinea dell'art. 5 dell'atto d'obbligo del 18/12/2015, provvedere alla ulteriore monetizzazione della porzione residua di standard dovuti e non realizzabili in loco, pari a complessivi mq. 114,64, per un importo che sarà calcolato secondo i criteri e le tariffe vigenti al momento della effettuazione del pagamento, e che sarà corrisposto al Comune di Prato prima del rilascio della variante al Permesso di Costruire P.E. 3279/2015 relativa alle opere urbanizzative, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio;
- corrispondere al Comune di Prato l'eventuale importo a conguaglio degli oneri di urbanizzazione scomputati in ragione delle opere originariamente previste dal Piano di Recupero n. 217, nel caso in cui, in virtù delle modifiche progettuali di cui sopra, l'importo complessivo aggiornato delle opere di urbanizzazione realizzate e da realizzare, risultante dalla nuova perizia estimativa del costo di costruzione di tali opere che dovrà essere redatta con riferimento al prezzario comunale vigente e allegata al titolo abilitativo attuativo a cura del soggetto attuatore e convalidata dal competente Servizio Infrastrutture e Mobilità, risulti inferiore all'importo già scomputato in sede edilizia.

#### **ART. 5 - Conferma dell'atto d'obbligo**

Sono confermate tutte le altre condizioni, obbligazioni e pattuizioni contenute nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 18/12/2015, autenticato nella firma del Notaio Francesco De Luca di Prato con Rep. n. 157580, registrato a Prato il 18/12/2015 al n. 12.616, Raccolta n. 23918.

#### **ART. 6 - Trascrizione dell'Atto**

Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare il presente atto unilaterale d'obbligo per sé 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 di esso medesimo, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Prato da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 7 - 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. 8 - 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 e Protezione Civile.

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

**ART. 9 - 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, del presente atto.

