

ALLEGATO A



COMUNE DI SEREGNO

(Provincia di Monza e Brianza)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato

“PAr-5 Ambiti di via Reggio - via Verdi”

Articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ___ del __/__/2022

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ___ del __/__/2022

L'anno duemilaventicinque, addì _____ del mese di _____
(___/___/2025), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in
_____ sono presenti i Signori:
da una parte

_____ nato a il _____ in qualità di _____ pro tempore
del Comune di Seregno (MB), che qui interviene in nome e per conto dello stesso
Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 65
e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.
267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data

_____ e dall'altra parte,

Doardo Natale, nato ad _____
_____ in qualità di legale
rappresentante della Società IMMOBILIARE ITALIA SRL con sede a Desio (MB) in via
Carlo Porta n.31, partita IVA 06062740151

Detti comparenti, nelle spiegate qualità, delle cui identità personali, qualifiche e poteri
e piena capacità giuridica io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto
mediante il quale

PREMESSO

a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena
disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere
senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, come appresso
specificato:

PAr-5a	Foglio	Mappale	Superficie Catastale
"	11	433 (ex 80)	2.512
"	11	435 (ex 80)	1.098
"	11	436 (ex 80)	409
"	11	437 (ex 80)	102
		Totale parziale	4.121
"	11	438 (ex 293)	259
"	11	439 (ex 293)	4
		Totale parziale	263
PAr-5b	31	482	3.549
"	31	483	503
"	31	479	188
"	31	592	10
"	31	593	19
"	31	594	23
"	31	595	11
"	31	597	14
		Totale parziale	3.317
		TOTALE	7.701

Si precisa che una piccola porzione residuale di 22 mq identificata catastalmente al
foglio 11, part. 230/parte, ricadente all'interno della perimetrazione del PA, è di

proprietà comunale. Detta porzione, pur rimanendo nell'ambito del Piano attuativo non genera superficie lorda di pavimento a favore del lottizzante, così come specificato al paragrafo di cui alla lettera i).

a1) secondo quanto accertato con rilievo celerimetrico restituito nelle tavole, allegate alla proposta di intervento, le aree di cui al punto a) che precede hanno superficie catastale di mq. 7.701,00 (comprendente della viabilità esterna al comparto di mq 106 afferenti alle particelle 437 e 439), e superficie territoriale da PGT di mq. 7.497,00 (interna all'ambito). Di detta superficie si è tenuto conto negli elaborati di progetto costituenti il Piano Attuativo e si tiene conto nella presente Convenzione.

b) che le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale interna all'ambito PAr-5 di mq. 7.497,00 come indicato nel punto che precede e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n. 51 del 28 giugno 2014 e reso esecutivo dal 25 ottobre 2014, sono classificate come segue:

PAr-5 - Ambiti di via Reggio-Verdi	
- St:	mq 7.497
- Polifunzionale P.A.:	mq 1.120
- Servizi:	mq 6.337

L'utilizzazione edificatoria delle predette aree è pertanto disciplinata ai sensi degli "ambiti di pianificazione attuativa" del Piano delle Regole del P.G.T, previa approvazione di Piano Attuativo.

In particolare, il «**Piano Attuativo Par-5 Ambiti di via Reggio-Verdi**» prevede i seguenti indici e parametri edificatori:

Superficie territoriale St:	mq 7.497,00
Superficie fondiaria Sf:	mq 1.120,00
Superficie lorda di pavimento Slp:	mq 781,00
Ic:	30%
Ip:	30%
H max:	m 10,00
Df:	m 10,00
Dc:	m 5,00
Ds:	m 5,00
Superficie minima da cedere:	mq 6.377,00

c) che pertanto lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, qui denominato "**Piano Attuativo PAr-5 Ambiti di via Reggio-Verdi**";

d) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

e) la domanda di adozione e approvazione del Piano Attuativo con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del ____ e iscritta nel registro delle Pratiche Urbanistiche al n. _____

f) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data __/__/2025, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;

g) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni (*oppure, in presenza di osservazioni: in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni*);

h) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data __/__/2025, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo. (*oppure, in presenza di osservazioni con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo*).

Così come definitivamente approvato, il Piano Attuativo è costituito dai seguenti documenti ed elaborati tecnici/atti, che trovasi allegati:

PROGETTO URBANISTICO

- Tav. 00 - Inquadramento territoriale (catastale - PGT - vista aerea)
- Tav. 01a - Rilievo celerimetrico via Verdi
- Tav. 01b - Rilievo celerimetrico via Reggio
- Tav. 02 - Planivolumetrico
- Tav. 02C - Aree in cessione
- Tav. 03 - Piante, prospetti e sezione tipo
- Tav. 04 - Verifica area drenante e verifica posti auto
- R - Relazione illustrativa
- CP - Calcoli planivolumetrici
- SC - Schema di convenzione
- DF - Documentazione fotografica
- Relazione geologica e relazione geologico-tecnica
- Valutazione del clima acustico
- Esame dell'impatto paesistico
- Attestazione conformità R.L.I.
- Attestazione conformità DPR 380/01
- Titoli proprietà aree

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

- EL 2 - Relazione tecnica
- EL 3 - Computo metrico estimativo opere a scomputo
- EL 4 - Elenco prezzi opere a scomputo
- EL 5 - Quadro economico opere a scomputo
- EL 6 - Cronoprogramma delle fasi attuative
- EL 7 - Coordinamento sottoservizi Brianzacque e Reti Più
- EL F1 - Relazione invarianza idraulica e idrologica
- EL - Piano di manutenzione invarianza idraulica
- Tav. P00 - Planimetria stato di fatto

- Tav. P01 - Planimetria progetto sovraservizi
- Tav. P02 - Planimetria progetto segnaletica stradale
- Tav. P03 - Sezioni parcheggio
- Tav. P04 - Particolare Cassonetti
- Tav. P05 - Schede computo sovraservizi
- Tav. S00 - Planimetria sottoservizi esistenti
- Tav. S01 - Planimetria progetto Sottoservizi
- Tav. S02 - Planimetria progetto rete E.E. e I.P.
- Tav. S03 - Planimetria progetto rete gas e telefonica
- Tav. S04 - Schede computo sottoservizi
- Tav. F01 - Planimetria progetto rete di fognatura acque meteoriche
- Tav. F02 - Planimetria individuazione superfici scolanti ai fini del progetto di invarianza idraulica e idrologica
- Tav. F03 - Particolari progetto rete di fognatura acque meteoriche
- Tav. F04 - Particolari progetto rete di fognatura acque meteoriche
- Tav. F05 - Profilo longitudinale rete di fognatura acque meteoriche

i) i seguenti principali elementi quantitativi del Piano Attuativo sono di seguito rappresentati:

- Superficie Territoriale (St)	mq	7.497,00
- Superficie Fondiaria (Sf)	mq	1.120,00
- Slp _{max}	mq	781,00
- Slp (privata) consentita*	mq	778,71
- V teorico realizzabile: (mq.778,71 x 3,00) =	mc	2.336,13
- Abitanti insediabili: (2.336,13 / 150) =	n.	16

* Di seguito si esplicita la Slp afferente la proprietà comunale interna all'ambito del piano attuativo pari a mq 22,00 da sottrarre alla Slp prevista da PGT:

- Slp afferente la proprietà Comunale: $(781_{slp\ max} / 7.497_{St} \times 22_{area\ comunale}) = mq\ 2,29$
- Slp (privata) consentita: $781_{slp\ max} - 2,29_{slp\ area\ comunale} = mq\ 778,71$

l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

Tutto ciò premesso e considerato

Tra i soggetti sopra individuati si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin da ora definitivamente vincolante per quanto concerne i proponenti, che si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione:

si conviene quanto appresso

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione e degli atti regolamentari dell'Ente.
2. E' sempre esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento degli obblighi convenzionali mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, anche al fine della sua corretta interpretazione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. I proponenti dichiarano di conoscere e approvare tutti i contenuti del vigente "Regolamento per l'esecuzione, la vigilanza e il collaudo delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale previste nelle convenzioni urbanistiche" approvato con DCC n.4 del 30/01/2018, di seguito Regolamento, allegato alla presente sotto la lettera ____ impegnandosi irrevocabilmente al suo rispetto e alla sua applicazione in ogni suo aspetto, riconoscendo che ogni suo inadempimento ed ogni eventuale determinazione di danno nei confronti del Comune, sarà perseguito e sanzionato in sede amministrativa, civile e penale.
5. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunti dai proponenti con sottoscrizione della presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
6. Il Comune e i proponenti convengono che la presente convenzione si risolva ai sensi dell'art. 1456 c.c. per gravi violazioni da parte dei proponenti – in qualità di stazione appaltante – alla disciplina di affidamento delle opere.

ART. 3 - DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano Attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 10 anni. Le opere di urbanizzazione devono comunque essere completate entro la data di ultimazione dell'intervento privato, pena l'inagibilità degli immobili.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della segnalazione di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal Piano Attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna segnalazione di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto e ad esso funzionali e serventi.
5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4.
6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di anni 10 (dieci). Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 22. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
9. Trascorso il termine di cui al precedente comma 6, i proponenti potranno dar corso agli interventi previsti dal Piano Attuativo, sempre che gli stessi non siano in

contrasto con strumenti o norme entrati in vigore successivamente alla scadenza del suddetto termine. Comunque, una volta realizzati gli interventi previsti dal Piano di cui alla presente convenzione, il Comparto dovrà considerarsi saturo, cosicché nessun incremento di volumetria sarà consentito, se non in forza di eventuali nuove e diverse previsioni dello strumento urbanistico comunale.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria o di tutte quelle che siano necessarie per raccordare/allacciare la zona ai pubblici servizi esistenti, ad esclusione delle eventuali opere realizzate a carico dei concessionari di servizi a rete in esclusiva, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2 elaborate sulla scorta delle eventuali disposizioni tecniche, regolamenti, linee guida adottate dal Comune, e rappresentate nelle tavole grafiche allegate al Piano Attuativo e di seguito elencate:

- a) Strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo:
 - via Delle Grigne
 - collegamento via Stelvio
- b) Percorsi pedonali e marciapiedi;
- c) Spazi di sosta e di parcheggio;
- d) Fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali (parcheggio) nonché vasche di accumulo e dispositivi di misurazione ed evacuazione delle acque di prima pioggia ai sensi del regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4;
- e) Allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico integrato;
- f) Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- g) Rete di pubblica illuminazione completa di punti luce

2. La potenzialità presunta dei servizi, per l'intero Piano Attuativo, è la seguente:

- 60 Kw per l'energia elettrica;
- n. 8 utenze per la rete telefonica fissa;
- n. 8 utenze servite per la rete trasmissione dati;
- n. 16 abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civili o assimilato

3. Le potenzialità presunte di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge n.166 dell'1 agosto 2002 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale n.26 del 12 dicembre 2003 e comunque in

conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S e comunque dei concessionari dei servizi a rete e del gestore del servizio idrico integrato;

- b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del gestore del servizio idrico integrato e comunque alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

5. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- a) segnaletica stradale, verticale e orizzontale ed eventuale segnaletica luminosa;

Le opere di cui al sopra indicato elenco saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2 elaborate sulla scorta delle eventuali disposizioni tecniche, regolamenti, linee guida adottate dal Comune, e rappresentate nelle tavole grafiche allegate al Piano Attuativo.

6. Non sono considerate opere di urbanizzazione gli allacciamenti/raccordi alla rete pubblica, di qualsiasi natura, compresa la viabilità, di esclusivo interesse dei proponenti.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano Attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, elaborate sulla scorta delle eventuali disposizioni tecniche, regolamenti, linee guida adottate dal Comune e di seguito descritte e rappresentate nelle tavole grafiche:

- A. Verde di quartiere costituito da giardino pubblico, con attraversamenti pedonali (marciapiede), attrezzature ludiche (giochi su piattaforma antitrauma) e piantumazioni con essenze autoctone.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE DI RACCORDO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali al raccordo della zona del comparto ai pubblici servizi esterni ad essa. Le reti dei pubblici servizi non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

3. Non si considerano opere di urbanizzazione di raccordo della zona del comparto ai pubblici servizi esterni ad essa, di qualsiasi natura, compresa la viabilità, di esclusivo interesse dei proponenti.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale, se previsti.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1 e il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori o dei gestori o dei concessionari, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, nonché le opere di raccordo della zona ai pubblici servizi, i proponenti provvedono tempestivamente, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori o dei concessionari o dei gestori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 conseguenza possono essere ridotte in conformità a quanto stabilito nel Regolamento.

5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

6. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli

stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

7. La realizzazione delle estensioni rete di distribuzione gas metano ed energia elettrica ed il loro eventuale potenziamento, in ogni loro lavorazione e componente, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica verranno realizzate a totale cura e spese del soggetto titolare della concessione del servizio di distribuzione gas metano e della concessione del servizio di distribuzione energia elettrica sul territorio della Città di Seregno, senza oneri per l'Amministrazione Comunale. Per permettere l'eventuale realizzazione di cabine elettriche di trasformazione e/o gruppi di riduzione finale gas al servizio dell'insediamento in progetto, il proponente dovrà cedere al titolare della concessione del servizio di distribuzione gas metano e della concessione del servizio di distribuzione energia elettrica apposite aree private, non qualificabili quali aree per opere di urbanizzazione e/o aree destinate a servizi pubblici e/o di interesse generale, all'interno del comparto, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche dettate dal soggetto titolare del servizio. La cessione dovrà essere effettuata al valore di mercato. Il proponente dovrà, pertanto, presentare apposita domanda al titolare della concessione del servizio di distribuzione gas metano e della concessione del servizio di distribuzione energia elettrica, fornendo tutti i dati necessari e copia della presente convenzione. Gli allacciamenti/estensioni alle reti di distribuzione gas ed energia elettrica, intendendosi per tali il collegamento degli impianti ad uso esclusivo del cliente finale alle reti di distribuzione, non essendo opere di urbanizzazione primaria, sono esclusi dalla presente convenzione.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Sono previste opere addizionali quale il collegamento viario tra via Stelvio e via delle Grigne.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;

h) allacciamenti/estensioni, ed impianti annessi, di qualunque genere di esclusivo interesse privato.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto di fattibilità tecnica ed economica, integrante il Piano Attuativo e approvato unitamente a questo, delle opere di cui agli articoli 4 e 5, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere, redatti in conformità al vigente Regolamento;

2. Prima dell'inizio dei lavori, la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità previste dal vigente Regolamento;

3. Gli elaborati costituenti la progettazione definitiva ed esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

4. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti se non assunto direttamente dai concessionari stessi; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione definitiva ed esecutiva deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione e dei costi preventivati da sostenere.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite dai proponenti in conformità a quanto previsto nel Regolamento a cui si rimanda integralmente. Ai fini dell'applicazione della diretta esecuzione da parte dei proponenti delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai commi 7 e 7bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, se funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, il Piano è corredato dagli elaborati grafici che si trovano allegati alle relative deliberazioni di adozione e approvazione, contenente la loro rappresentazione ed identificazione.

2. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti se non assunto dai concessionari; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

4. La realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica dovrà essere realizzato dal soggetto attuatore a scapito degli oneri di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore dovrà a propria cura e spesa fornire preventivamente al soggetto titolare del servizio di illuminazione pubblica della Città di Seregno ed ai competenti uffici comunali: i progetti preliminari degli impianti, adeguando il progetto definitivo alle prescrizioni tecniche da questi impartire, al fine di una omogeneizzazione delle scelte tecnologiche e realizzative adottate in relazione all'impianto. Il progetto definitivo dovrà, comunque, essere consegnato, sempre a cura e spesa soggetto attuatore al soggetto titolare del servizio di illuminazione pubblica che dovrà approvarlo, verificandone la rispondenza alle prescrizioni tecniche date, dandone apposita comunicazione ai competenti uffici comunali.

Ultimate le opere il soggetto attuatore consegnerà, sempre a propria cura e spesa, al titolare del servizio di illuminazione pubblica ed ai competenti uffici comunali, l'as-built e i certificati di collaudo dell'impianto con le relative certificazioni di conformità.

Il titolare del servizio di illuminazione pubblica, addebitando le relative spese, provvederà alla verifica della rispondenza dell'impianto alle prescrizioni date e in caso di esito positivo alla sua presa in consegna e accensione, dandone apposita comunicazione ai competenti uffici comunali.

Eventuali anomalie dell'opera realizzata dovranno essere eliminate dal soggetto attuatore a proprie spese.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite dai proponenti in conformità a quanto previsto nel Regolamento a cui si rimanda integralmente.

ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti.

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo, sono così quantificate:

- Superficie minima da cedere: mq. 6.377
- Infrastrutture da realizzare: MS-P e AV

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di **mq. 6.497** così conteggiate:

- Area AV (giardino e marciapiede)	mq. 2.512
- Area MS-P (23 posti auto + 1 protetto)	mq. 668
- Area PU-T7 (impianti tecnologici)	mq. 3.317
- Totale standards individuati nel P.A.	mq. 6.497

2.1 Parte dell'area AV (verde attrezzato di quartiere) per una superficie pari a mq. 220,00 sarà utilizzata con modalità "diritto di superficie di sotto suolo" dal proponente per la formazione di autorimesse private nel sottosuolo, come evidenziato nella tavola 02/C (Aree in cessione) e all'art. 18.7

3. Non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione, la situazione oggettiva, e previo parere degli Enti/proprietà/concessionari competenti, siano destinate a parcheggi in superficie o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti;
- d) le aree che la normativa vigente non identifica quali aree per attrezzature e servizi pubblici.

ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo sono reperite direttamente nella misura di mq. 6.497. Tale misura è maggiore di quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del Piano Attuativo.

2. I proponenti si impegnano al rispetto dell'invarianza idraulica sulla base delle disposizioni vigenti all'atto della realizzazione degli interventi ad essa funzionali, senza che gli stessi siano realizzati sulle aree in cessione/asservimento al Comune ad esclusione di quelli funzionali alle opere previste sulle stesse.

ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta ad **euro 197.265,10** (centonovantasettemila duecentosessantacinque/10), che scontato del **14,73%** è pari ad **euro 168.207,95** (centosessantottomiladuecentosette/95) al quale vanno sommati i costi della sicurezza euro 3.000 non soggetti a sconto come risulta dal quadro economico integrante del progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'articolo 10 redatto ai sensi del Regolamento e approvato unitamente al Piano Attuativo, così ripartito:

- opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: **euro 125.565,28** (centoventicinquemila trecento quindici/28);
- opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: **euro 71.699,82** (settantunomilaseicentonovantanove/82).

Pertanto, l'importo complessivo scontato delle opere da realizzare è pari a **euro 168.207,95** (centosessantottomiladuecentosette/95).

Si dà atto e si conviene che i prezzi unitari assunti per la redazione del quadro economico del progetto di fattibilità tecnica ed economica del progetto definitivo/esecutivo, redatto ai sensi del Regolamento, rimarranno fissi e invariabili per le sole opere realmente realizzate nel quinquennio successivo alla stipula della presente convenzione.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione e in conformità e con le caratteristiche di cui al vigente Regolamento per l'esecuzione, la vigilanza e il collaudo delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale previste nelle convenzioni urbanistiche (art. 4), i proponenti prestano adeguata fidejussione assicurativa - del tipo "a prima richiesta", senza il beneficio della preventiva escussione, con rinnovo automatico - rilasciata da istituti bancari o assicurativi che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del Codice o dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 106 del D.lgs. 1 settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze, autorizzazione che deve essere presentata in copia unitamente alla polizza.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet della Banca d'Italia:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-nonlegittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf

e al seguente sito internet dell'Istituto di Vigilanza sulle Assicurazioni (IVASS):

- http://www.ivass.it/ivass/impresе_jsp/HomePage.jsp.

Tale garanzia deve essere prestata per un importo di **euro 286.379,09** (duecento ottantaseimilatrecentosettantanove/09) pari al valore lordo delle opere da realizzare incrementato dell'IVA 10% e del 30%;

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso e comunque in conformità al Regolamento, nonché tramite dichiarazione liberatoria da parte del Comune stesso;

4. La garanzia può essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. I proponenti si obbligano alla consegna di una polizza per responsabilità civile verso terzi, in conformità al Regolamento comunale opere a scomputo ed all'art. 117 comma 10 del Dlgs 36/2003 (si precisa che non si tratta di una polizza indennitaria decennale).

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i titoli edilizi in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Salva la gratuità dei permessi di costruire relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'efficacia dei permessi di costruire o attività delle segnalazioni certificate di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:

- nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le attività segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro il _____, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla già menzionata approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
- nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della attività segnalazione di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

L'importo degli oneri di urbanizzazione stimati per gli interventi edilizi, calcolati in base ai valori tabellari, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 29/05/2024, vigenti al momento della approvazione del P.A., in applicazione dell'art. 38 c. 7 bis L.R. 12/05 s.m.i., sono così computati:

- Superficie Lorda di Pavimento in progetto	mq	778,71
- Volume virtuale in progetto determinato	mc	2.336,13
- Oneri di Urbanizzazione Primaria: mc 2.336,13 x €/mq. 11,46 =	€	26.772,05
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria: mc 2.336,13 x €/mq. 20,02 =	€	46.769,32
- Totale Oneri di Urbanizzazione	€	73.541,37

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria aggiuntivi per fondo verde con maggiorazione pari al 5% da non scomputare

(LR 12/2005, art. 43 comma 2bis e LR 31/2014 art. 5, comma 10)

- Oneri di Urbanizzazione Primaria		
€ 26.772,05 x 5% =	€.	1.338,60
- Oneri di Urbanizzazione Secondaria		
€ 46.769,32 x 5% =	€.	2.338,47
- Totale maggiorazione	€	3.677,07

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, e fatti salvi eventuali conguagli come disciplinato dal Regolamento, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sopra determinati non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12 come dimostrato dal seguente conteggio:

- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a carico dell'Operatore, da eseguirsi a scomputo di tali oneri hanno, secondo quanto previsto dal quadro economico delle opere di urbanizzazione e delle opere relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico a scomputo, un costo complessivo già scontato del **14,73%** di **Euro 168.207,95** (centosessantottomiladuecentosette/95) al quale vanno sommati i costi della sicurezza **euro 3.000,00** non soggetti a sconto, superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti pari ad **Euro 73.541,37** (settantatremila cinquecentoquarantuno/37).

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 8, così come disposto dal Regolamento;

5. Il contributo sul costo di costruzione non computato, sarà determinato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire (o di presentazione delle SCIA o altro idoneo titolo abilitativo, secondo la normativa statale e regionale vigente) attuativi delle unità di intervento, sulla base dei relativi progetti edilizi, in base ai parametri di legge in vigore in quel momento, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune maggiorato della percentuale di cui all' 43, comma 2 bis della LR 12/2005.

6. **La distanza dal confine (Dc) pari a m.5,00 potrà essere ridotta fino a m. 3,00 sul lato nord-ovest del comparto in corrispondenza di via Delle Grigne, limitatamente al triangolo di proprietà comunale (foglio 11 mappale 230/parte); tra le due proprietà dovrà essere realizzata apposita recinzione divisoria.**

7. Su parte dell'area in cessione (AV) posta a confine con l'area edificabile (SF) per una superficie di mq. 220,00 viene riservato il diritto di superficie di sotto suolo per la durata di 99 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione evidenziata nella tavola 02/C con colore giallo e tratteggio per la realizzazione di autorimesse private da destinare a pertinenza delle unità in progetto o da cedere a terzi (art. 13.7 della normativa del Piano delle Regole del PGT vigente - carico urbanistico-).

Le aree oggetto di diritto di superficie di sotto suolo saranno esattamente individuate con le poligonali A-B-C-D-A nel sopra allegato tipo planimetrico.

Il proponente si impegna a manlevare il Comune da ogni problematica derivante dall'uso pubblico del suolo soprastante le autorimesse.

Il Comune non avrà alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni o problematiche alle unità interrato ed ogni intervento manutentivo alle stesse sarà a carico dei soggetti proponenti od aventi causa, previa autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico da richiedersi agli uffici comunali competenti

ART. 19 – VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano Attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio – oppure si proceda alla loro compensazione con altri in posizione diversa -, verde o spazi di manovra;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

3. Le varianti di cui al comma 1, devono comunque essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa da quella prevista ai sensi dell'articolo 20 per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con

la procedura amministrativa richiesta per l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo o di una sua variante, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da un maggiore interesse pubblico non previsto.

6. Le varianti e la loro approvazione, relative alle opere di urbanizzazione o alle altre opere pubbliche o di interesse pubblico o generale previste nella presente convenzione sono disciplinate dal Regolamento.

ART. 20 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del Piano Attuativo.

2. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici privati in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 21 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il collaudo costituisce attività propria della stazione appaltante e, quindi, del soggetto privato titolare del permesso di costruire come disposto dal Regolamento, tuttavia i proponenti, in qualità di stazione appaltante privata e il Comune convengono che l'affidamento dell'incarico di collaudo in corso d'opera e di collaborazione al suo espletamento avvenga a favore di dipendenti del Comune medesimo, con elevata e specifica qualificazione in riferimento all'opera, alla complessità e all'importo delle prestazioni nell'ambito delle disposizioni di cui all'art. 113, commi 1 e 2 del Codice, a spese dei proponenti. Qualora non si rinvengano tra i dipendenti del Comune specifiche e qualificate professionalità a cui affidare l'incarico di collaudo, oppure sussistano motivi di impedimento, lo stesso può essere affidato a dipendenti di altre pubbliche amministrazioni o a un soggetto esterno ai sensi del combinato disposto dell'art. 102, comma 6 e dell'art.31, comma 8 del Codice, a spese dei proponenti;

2. Nei casi previsti dal Regolamento le opere sono collaudate a cura del Comune, nel rispetto del medesimo Regolamento e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

3. È ammesso il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale così come riportato negli elaborati grafici del Piano

Attuativo. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui ai commi precedenti.

ART. 22 - CESSIONI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4 e 5 sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono altresì individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione (Tav. 2C), per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- a) **cedute gratuitamente** al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici (primarie e secondarie), con il colore rosso, per **mq. 6.497**, di cui:
 - per opere di urbanizzazione primaria, ad esclusione della successiva lettera b), pari a **mq. 668** e più precisamente aree da adibire a parcheggio pubblico (MS-P);
 - per opere di urbanizzazione primaria, ad esclusione della successiva lettera b), pari a **mq. 3.317** e più precisamente aree da adibire a servizi tecnologici (PU-T7);
 - per opere di urbanizzazione secondaria, ad esclusione della successiva lettera b), pari a **mq. 2.292** e più precisamente aree da adibire a verde attrezzato di quartiere (AV)
 - per opere di urbanizzazione secondaria da adibire a verde attrezzato di quartiere (AV), con il colore giallo, oggetto di diritto di superficie di sotto suolo per una superficie di **mq. 220** per la formazione di autorimesse private del proponente;

- b) **cedute gratuitamente** al Comune per l'urbanizzazione primaria: sede stradale esterna al comparto, con il colore verde, pari a **mq. 106** per l'allargamento della via Delle Grigne

La superficie delle aree di cui al precedente punto a) pari a mq 6.497 assolve l'obbligo dei proponenti del soddisfacimento delle aree per attrezzature e servizi pubblici.

2-bis Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal Geom. Cazzaniga Massimo e approvato dall'Agenzia del Territorio di Milano presentato in data 06/05/2022 al numero 168093.1/2022, come segue:

- a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria (MS-P), foglio 11 mappali 436, 438;
- b) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi tecnologici (PU-T7), foglio 31 mappali 482,483,479,592,593,594,595,597 (Par-5b);
- c) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione secondaria, foglio 11 mappale 433;
- e) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria - sede stradale esterna al comparto - foglio 11 mappali 437, 439.

3. Le aree sono cedute libere da persone, cose, da ipoteche, oneri, pesi, gravami e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per la cessione e/o asservimento, ad esclusione della parte del mappale n.433 oggetto di diritto di superficie di sotto suolo (comma 2°, punto 4).

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano Attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. I proponenti, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

7. Le aree oggetto di cessione gratuita o asservimento al Comune, ai sensi del presente articolo, resteranno nel possesso dei proponenti fino al momento della completa ultimazione delle opere previste nella presente convenzione e della consegna definitiva delle stesse al Comune, che avverrà contestualmente al rilascio del certificato di collaudo, come disciplinato dal Regolamento. Le aree potranno comunque essere utilizzate gratuitamente per uso cantiere e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dovranno essere successivamente ripulite/bonificate a cura e spese dei proponenti.

ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle relative opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale svolto con le modalità previste dal Regolamento.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo come previsto dal Regolamento, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa

dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17, comma 7.

4. Fino all'approvazione del collaudo finale i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle già menzionate opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 24 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Milano.

ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati, che si trovano allegati alle deliberazioni:

PROGETTO URBANISTICO

- Tav. 00 - Inquadramento territoriale (catastale - PGT - vista aerea)
- Tav. 01a - Rilievo celerimetrico via Verdi
- Tav. 01b - Rilievo celerimetrico via Reggio
- Tav. 02 - Planivolumetrico
- Tav. 02C - Aree in cessione
- Tav. 03 - Piante, prospetti e sezione tipo
- Tav. 04 - Verifica area drenante e verifica posti auto
- R - Relazione illustrativa
- CP - Calcoli planivolumetrici
- SC - Schema di convenzione
- DF - Documentazione fotografica
- Relazione geologica e relazione geologico-tecnica
- Valutazione del clima acustico
- Esame dell'impatto paesistico
- Attestazione conformità R.L.I.
- Attestazione conformità DPR 380/01
- Atti notarili di proprietà delle aree del Piano Attuativo

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

- EL 2 - Relazione tecnica
- EL 3 - Computo metrico estimativo opere a scomputo
- EL 4 - Elenco prezzi opere a scomputo
- EL 5 - Quadro economico opere a scomputo
- EL 6 - Cronoprogramma delle fasi attuative
- EL 7 - Coordinamento sottoservizi Brianzacque e Reti Più
- EL F1 - Relazione invarianza idraulica e idrologica
- EL - Piano di manutenzione invarianza idraulica

- Tav. P00 – Planimetria stato di fatto
- Tav. P01 – Planimetria progetto sovraservizi
- Tav. P02 – Planimetria progetto segnaletica stradale
- Tav. P03 – Sezioni parcheggio
- Tav. P04 - Particolare Cassonetti
- Tav. P05 – Schede computo sovraservizi
- Tav. S00 – Planimetria sottoservizi esistenti
- Tav. S01 - Planimetria progetto Sottoservizi
- Tav. S02 - Planimetria progetto rete E.E. e I.P.
- Tav. S03 - Planimetria progetto rete gas e telefonica
- Tav. S04 – Schede computo sottoservizi
- Tav. F01 – Planimetria progetto rete di fognatura acque meteoriche
- Tav. F02 – Planimetria individuazione superfici scolanti ai fini del progetto di invarianza idraulica e idrologica
- Tav. F03 - Particolari progetto rete di fognatura acque meteoriche
- Tav. F04 - Particolari progetto rete di fognatura acque meteoriche
- Tav. F05 - Profilo longitudinale rete di fognatura acque meteoriche

2. Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o contro interessati, un numero di 2 (due) copie sia degli elaborati di cui al comma 1 sia della presente convenzione, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali nonché documentazione in formato digitale degli interventi anche ai fini dell'aggiornamento cartografico e/o catastale.

ART. 26 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e delle opere, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI *(nota: a cura del notaio rogante)*

1. Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e delle successive modifiche ed integrazioni, si allega alla presente sotto la lettera " _____ " certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Seregno in data _____portante tutte le prescrizioni urbanistiche relative alla aree oggetto della presente convenzione, dichiarando le Parti che dalla data del rilascio di detto certificato fino ad oggi non sono intervenute modificazione degli strumenti urbanistici in relazione alle aree medesime.

2. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

3. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

4. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

5. La presente Convenzione è stipulata entro 1 (uno) anno dalla sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale o della Giunta Municipale, avanti al notaio scelto dal Soggetto Attuatore (*da eliminare in sede di stipula*).

6. Si dà atto che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo della presente Convenzione precisazioni di carattere catastale e/o tecnico-patrimoniale, nonché riferimenti agli allegati, finalizzate alla miglior traduzione in Atto pubblico delle pattuizioni.

7. Il presente atto, essendo preordinato al conseguimento delle finalità previste dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865 sconta l'imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 601/1973.

8. Le parti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne già esatta conoscenza.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano ed a conferma con me Notaio lo sottoscrivono alle ore_____

Consta il presente di _____mezzi fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia e da me completati per facciate intere _____.

Firmato