ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Con la presente scrittura privata i sottoscritti:

Sig.ra Enrica Fusi, nata a, CAP, il, codice fiscale, residente in, CAP, alla via, n.;

Sig. Mario Annibale Confalonieri, nato a, CAP, il, codice fiscale, residente in, CAP, alla via, n.;

Sig.ra Giulia Confalonieri nata a, CAP, il, codice fiscale, residente in, CAP, alla via, n.;

Sig. Gianpietro Confalonieri, nata a, CAP, il, codice fiscale, residente in, CAP, alla via, n.;

Sig.ra Angela Antonia Spidalieri nata a, CAP, il, codice fiscale, residente in, CAP, alla via, n.;

ed inoltre lo Studio Radiologico Bernasconi S.r.l., con sede in Seregno via Solferino n.150 (C.F.: 06526120156) in persona del legale rappresentante pro tempore

PREMESSO

a) che le sopra indicate persone fisiche dichiarano di avere la piena disponibilità delle seguenti aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente atto come appresso specificato:

- Enrica Fusi	foglio 43 particelle 668; 693; 694; 695; 696 e 697
Proprietà per 6/12
- Confalonieri Mario Annibale	foglio 43 particelle 668; 693; 694; 695; 696 e 697
Proprietà per 3/12
- Confalonieri Giulia	foglio 43 particelle 668; 693; 694; 695; 696 e 697
Proprietà per 1/12
- Confalonieri Gianpietro	foglio 43 particelle 668; 693; 694; 695; 696 e 697
Proprietà per 1/12
- Spidalieri Angela Antonia	foglio 43 particelle 668; 693; 694; 695; 696 e 697
Proprietà per 1/12

a1) che le sopra indicate persone fisiche hanno stipulato contratto preliminare di compravendita per le aree di cui sopra, in data 27 ottobre 2022, registrato in data 13 febbraio 2025 al numero 510 Serie 3X Ufficio TM3, con lo Studio Radiologico Bernasconi S.r.l., con sede in Seregno via Solferino n. 150 (C.F.: 06526120156) soggetto accreditato presso il servizio sanitario nazionale

a2) secondo quanto accertato con rilievo celerimetrico le aree hanno superficie catastale di mq. 6.700,00 (seimilasettecento,00); di cui mq 6.008,09 (seimilaotto,09) inseriti nel Piano Attuativo e mq 691.91 (seicentonovantuno,91) esterni allo stesso. Di dette superfici si è tenuto conto negli elaborati di progetto

costituenti il Piano Attuativo e nella relativa convenzione urbanistica;

b) che le aree di cui sopra – nel vigente Piano di Governo del territorio (di seguito anche solo PGT) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 51 del 28.06.2014 - costituiscono un Piano di Attuazione denominato "Piano Attuativo Servizi Sanitari di Via Colzani" avente una superficie totale dell'intero Comparto di mq 9.840,00.

Le stesse sono classificate come segue:

- Piano dei servizi – art.25
- Servizi Sanitari Via Colzani, che prevede i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

- $St = 9.840,00$ mq
- $Et = 1,0$ mq/mq
- $H = 12,00$ ml
- $Ic = 40\%St$
- $Ip = 20\%St$
- Parcheggi pubblici = $20\%Slp$

c) che il perimetro dell'intero comparto include un'area già edificata e risulta attraversato, da nord a sud, da una strada ciclo-pedonale denominata Via Solferino già di proprietà comunale. Tale conformazione, considerato che le aree dei Proponenti completano l'intervento originario tramite Piano Attuativo, ha indotto per chiarezza operativa la suddivisione dell'area in servizi sanitari in n. 3 lotti distinti e precisamente:

Lotto "1" mq 3.201,72 Società Edilombarda S.r.l. – Studio Radiologico Bernasconi S.r.l.;
Lotto "2" mq 630,19 Proprietà Comune di Seregno;
Lotto "3" mq 6.008,09 Proprietà Sigg. Fusi – Confalonieri – Spidalieri.

Precedentemente all'approvazione del PGT (dove è stata prevista l'operabilità previo preliminare Piano Attuativo), sul Lotto "1" è stato realizzato – nel rispetto degli indici di edificabilità del PRG vigente all'epoca (Uf. 1.5 mq/mq – R.C. 60%,) - un edificio di cui al Permesso di Costruire n 137 del 28.12.02012. e successive varianti, avente i seguenti dati dimensionali:

- Superficie Coperta = 1.755,53 mq
- Slp realizzata = 3.461.85 mq
- H max = 7.29 m
- Superficie drenante = 364.09 mq

Ne consegue che la ripartizione proporzionale della potenzialità edificatoria rimanente ai singoli lotti 2 e 3, in ragione delle rispettive superfici interne al Piano Attuativo, è così determinata (vedi tabella Tav. 03):

Lotto2-Proprietà Comune di Seregno

- Superficie interna al P.A. = 630,19 mq
- Superficie copribile = 207,00 mq
- Slp edificabile = 605,50 mq
- Area drenante = 335,49 mq

Lotto 3 – Proprietà Fusi - Confalonieri - Spidaleri

• Superficie catastale	=	6.700,00	mq
• Superficie interna al P.A.	=	6.008,09	mq
• Superficie copribile e in progetto	=	1.973,47	mq
• Slp edificabile	=	5.772.54	mq
• Slp in progetto	=	2.250,00	mq
• Area drenante	=	1.447,03	mq
• Altezza massima	=	12,00	m.

d) 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, denominato «Piano Attuativo Servizi Sanitari di Via Colzani»;

e) Il Piano attuativo prevede la realizzazione di un Poliambulatorio Specialistico in Diagnostica, conformemente con la destinazione urbanistica "SN-servizi sanitari" di cui all'art. 25 del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (di seguito anche solo PGT).

f) Il Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) prevede al Titolo I all'art. 4 la possibilità di realizzazione diretta da parte di privati di attrezzature e servizi di interesse pubblico; il medesimo articolo dispone che la realizzazione deve essere regolamentata da specifica convenzione e da atto di asservimento;

g) In particolare, si rende necessario, oltre alla convenzione un atto di asservimento che ai sensi dell'art. 4 del Piano dei Servizi, parte del P.G.T. attualmente vigente, abbia il seguente contenuto minimo :

i) disciplina dell'uso dell'attrezzatura dal punto di vista quantitativo e qualitativo gli orari

ii) modalità di funzionamento

iii) eventuali tariffazioni comprese le agevolazioni per i residenti, per le categorie svantaggiate o altre categorie particolari

iv) clausole specifiche riguardanti il potere di controllo sulla gestione del servizio

v) applicazione di penali e sanzioni per eventuali inadempimenti o l'inosservanza degli obblighi contenuti nella convenzione

vi) presentazione di congrue garanzie fideiussorie.

Tanto premesso ed approvato

Le parti sopra indicate si impegnano unilateralmente a rispettare quanto segue:

1. Le parti si obbligano per se e i propri successori e aventi causa in qualità di proprietari e promissari venditori nonché lo Studio Radiologico Bernasconi S.r.l. quale promissario acquirente giusto contratto preliminare di compravendita del 27 ottobre 2022, registrato in data 13 febbraio 2025 al numero 510 Serie 3X Ufficio TM3, in cui si specifica che Studio Radiologico Bernasconi S.r.l., con sede in Seregno via Solferino n.150 (C.F.: 06526120156) è soggetto accreditato presso il servizio sanitario nazionale a realizzare un edificio,

- secondo le previsioni del P.G.T. vigente che sia destinato alla funzione di carattere sanitario;
2. Il presente atto unilaterale d'obbligo viene reso in conformità all'art. 4 del Piano dei Servizi del Vigente PGT e dovrà essere richiamato da parte delle parti in ogni atto - sia preliminare che definitivo - tanto di cessione che di locazione a soggetti operanti nel settore sanitario;
 3. Si rimanda alla convenzione di cui all'art. 4 la disciplina specifica degli obblighi previsti al punto g) della presente scrittura privata.
 4. Nel caso in cui, per qualsiasi ipotesi, la destinazione o la funzione del fabbricato dovesse essere difforme dalle previsioni del P.G.T. vigente verrà applicata una sanzione pari al 100% del valore venale del fabbricato o di parte di esso e di conseguenza il relativo contratto di vendita o di locazione è da considerarsi nullo di diritto.
 5. Le parti chiedono che la presente scrittura sia trascritta a proprio carico a favore del Comune di Seregno presso il competente ufficio del territorio
 6. Spese, imposte e tasse del presente atto e quelle da esso dipendenti sono a carico dei sottoscritti

n.b. le firme devono essere autenticate da un notaio che provvederà alla registrazione.