ALLEGATO A

BOZZA

MAGGIO 23
I AGGIORNAMENTO – 12 LUGLIO 2024
REVISIONE UT 22-10-2024
REVISIONE UT 04-2025 – Ns. AGG. 16-04-2025
agg UT 22-04-2025 – Ns. AGG. 22-05-2025
Ns. AGG. 18-06-2025 - Ns. AGG. 03-07-2025

COMUNE DI SEREGNO

(Provincia di Monza e Brianza)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato
«Piano Attuativo Servizi Sanitari via Colzani»

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 xxxxxx2025
Approvato con deliberazione del Consiglio / della Giunta comunalen._____delxxxxxx2025

L'anno duemilaventicinque, addì _____del mese di _____ _____(____/_____/2025), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

Da una parte:

Il Sig. _____, nato a _____il_____in qualità di_____pro tempore del Comune di Seregno, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma2, del decreto legislativo 30 marzo 2001,n.165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione comunale del _____n _____

E dall'altra parte,

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. ……;

Detti comparenti – in seguito indicati "i Proponenti"- 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 interessatee conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, 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

b) che i proprietari 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 SSN con Delibera Regionale n. 532 del 23/09/2016

c) secondo quanto accertato con rilievo celerimetrico restituito nelle tavole, allegate alla proposta di intervento, le aree di cui al punto a) che precedehanno 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 presente Convenzione;

d) che le aree di cui alla presente convenzione – nel vigente Piano di Governo del territorio 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	=	9.840,00mq
• Et	=	1,0mq/mq
• H	=	12,00ml
• Ic	=	40%St
• Ip	=	20%St
• Parcheggi pubblici	=	20%Slp

e) 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 Proponenticompletano l'intervento originario tramite Piano Attuativo, ha indotto per chiarezza operativa la suddivisione dell'area in servizi sanitari in n. 3 lotti distintie precisamente:

Lotto"1"mq 3.201,72 Società Edilombarda Srl–Studio Radiologico Bernasconi Srl;

Lotto "2" mq 630,19 Proprietà Comune di Seregno;

Lotto"3"mq 6.008,09 Proprietà Sigg. Fusi – Confalonieri – Spidalieri

Precedentemente all'approvazione delPGT (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 – Spidalieri

- Superficie catastale = 6.700,00 mq
- Superficie interna al Piano Attuativo = 6.008,09 mq
- Superficie copribile e in progetto = 1.973,47 mq
- Slp edificabile = 5.772.65 mq
- Slp in progetto = 2.250,00 mq
- Area drenante = 1.447,03 mq
- Altezza massima = 12,00 m.

f) che pertanto lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera d), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo, qui denominato «**Piano Attuativo Servizi Sanitari di Via Colzani**»;

g) che quanto dichiarato alle precedenti lettere d) e e), con la sottoscrizione della convenzione da parte del Rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

h) che l'area non è stata oggetto di attività per le quali sono richieste attenzioni e procedure in materia di bonifica di terreni contaminati di cui al D. lgs 152/06;

i) che, come si evince dalla tavola del Piano di Governo del Territorio - ATG. 6 Carta di fattibilità ecologica, l'area è classificata in classe 3 Edificabilità con consistenti limitazioni, essendo compresa nella fascia di rispetto dei pozzi ad uso potabile (200 metri di raggio dal centro del punto di captazione). Pertanto la realizzazione di nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso, sarà accompagnata da uno studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. del 14/01/08 e dal D.M.LL.PP. del 11/03/88 a livello di area e non di singolo progetto edilizio.

l) che, oltre a quanto descritto al punto precedente, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

m) la domanda di adozione e approvazione del Piano Attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 2023/0030731 del 23/05/2023 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie/Urbanistiche al n. ;

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

o) l'attestazione diavvenuta pubblicazione e avvenuto deposito delPiano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
inseguito aiqualisono pervenuten. _____osservazioni;

p) ladeliberazionedellaGiuntacomunalen._____indata _____, 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

1. Tav. 01 - Inquadramento cartografico
2. Tav. 02 – Inquadramento – rilievo - sovrapposizioni
3. Tav. 03 – Planimetria progetto - planivolumetrico
4. Tav. 04 – Superfici lotti in Piano Attuativo
5. Tav. 05 – Superfici parcheggi e drenanti
6. Tav. 06 – Aree in cessione o in asservimento uso pubblico
7. Tav. 07 – Definizione aree in cessione e asservimento
8. Tav. 08 – Piante in progetto
9. Tav. 09 – Prospetti e sezioni in progetto
10. Tav. 10 – Viste prospettiche
11. Tav. 11 – Rappresentazione elementi arborei esistenti e in progetto
12. Convenzione urbanistica
13. Convenzione Specialistica ex art. 4 del Piano dei Servizi
14. Atto unilaterale d’obbligo
15. Relazione tecnica
16. Documentazione fotografica
17. Relazione geologica e relazione geologico-tecnica
18. Valutazione del clima acustico e impatto acustico
19. Esame dell’impatto paesistico
20. Relazione Paesaggistica
21. Dichiarazione rispetto norme igienico-sanitarie
22. Dichiarazione rispetto strumenti e disciplina urbanistica

PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE

23. Tav.1 – Planimetria di inquadramento territoriale ed urbanistico
24. Tav.2 – Stato di fatto – Planimetria rilievo planoaltimetrico
25. Tav.3.1 – Opere stradali – Planimetrie di progetto
26. Tav.3.2 – Opere stradali – Sezioni stato di fatto e progetto
27. Tav.4.1 – Raccolta acque meteoriche – Planimetria di progetto
28. Tav.4.2 - Raccolta acque meteoriche – Profilo longitudinale
29. Tav.5 - Impianto di illuminazione – Planimetria di progetto
30. Relazione generale "A"
31. Relazione idraulica rete di raccolta e smaltimento acque meteoriche "B"
32. Computo metrico estimativo "C"
33. Cronoprogramma "D"
34. Disciplinare descrittivo e prestazionale "E"
35. Prime indicazioni per la sicurezza "F"
36. Piano preliminare di manutenzione delle opere "G"
37. Pareri RetiPiù e Brianzacque su reti tecnologiche

q) I principali elementi quantitativi del Lotto3sonodiseguito rappresentati:

1.	Superficie complessiva oggetto della presente convenzione	mq	6.700,00
2.	Superficie interna al P.A.	mq	6.008,09
3.	Superficie esterna al P.A. (da cedere/asservire)	mq	691,91
4.	Superficie copribile	mq	1.973,47
5.	Superficie lorda edificabile	mq	5.772,65
6.	Superficie lorda in progetto	mq	2.250,00
7.	Superficie parcheggi privati	mq	694,29
8.	Superficie a parcheggio pubblico, verde stradale e marciapiedi (interni al P.A.)	mq	1.501,99
9.	Superficie complessiva lungo la via Bacone a parcheggio pubblico, verde stradale e marciapiede interno	mq	1.618,10
10.	Superficie drenante	mq	1.447,03

L'intera Slp realizzata avrà destinazione socio sanitaria.

r) 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;
s) l'articolo 28 della legge17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo8 della legge 6 agosto 1967,n.765, l'articolo 22 della legge 30aprile 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 22, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 25.

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.Sideve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gliobblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono ancheagli 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 gennaio 2018, di seguito Regolamento, 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 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE "SN - servizi sanitari"

1. Il presente 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).
2. Il Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio 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;
3. Alla presente convezione urbanistica è quindi allegata una specifica ed ulteriore convenzione e un atto di asservimento che ai sensi dell'art. 4 del Piano dei Servizi, parte del P.G.T. attualmente vigente, ha il seguente contenuto minino:
   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.
4. La predetta specifica convenzione unitamente all'atto di asservimento sono sottoscritti dai proprietari/proponenti e dai soggetti titolati di accreditamento al SSN, i quali sono inoltre i promissari acquirenti dell'area de quo, 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 SSN con Delibera Regionale n.532 del 23/09/2016;

5. Trattandosi di attrezzature e servizi di interesse pubblico si da atto che il rilascio dei titoli edilizi è subordinato alla sottoscrizione della predettaconvenzione e del relativo atto di asservimento da parte dei soggetti titolati quali proprietari dell'area nonché dell'utilizzatore finale della struttura che non potrà avere altra destinazione se non quella "Servizi Sanitari".
   Eventuali variazioni, da concordare con l'Amministrazione, dovranno essere sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale.

ART.4 - 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 p) delle premesse, congli 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 (dieci) anni. Le opere di urbanizzazione devono comunque essere completate entro la data di ultimazione dell'intervento privato, pena l'inagibilità dell'immobile.
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. 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 5 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 7, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità dell'edificio prima della utilizzazione di questi. L'edificio non 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 5.
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 10 (dieci) anni. 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 23. 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.
8. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 7 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 23.
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 incontrasto con strumenti o norme entrati in vigore successivamente alla scadenza del suddetto termine. Comunque una volta realizzati gli interventi previsti dal Piano dicui 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.5 – 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 11, comma 2 elaborate sulla scorta delle eventuali diposizioni tecniche, regolamenti, linee guida adottate dal Comune, e rappresentate nelle tavole grafiche allegate al Piano Attuativo e di seguito elencate:

a) Percorsi ciclopedonale marciapiedi;
b) Spazi di sosta e di parcheggio;
c) Fognature per acque nere;
d) fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali (parcheggio); nonché vasche di accumulo e dispositivi di misurazione e di evacuazione delle acque di prima pioggia ai sensi del regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4;
e) allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti nelle reti di fognatura pubblica esistente secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico integrato;
f) rete idrica perl'acqua potabile;
g) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
h) rete dipubblica illuminazione completa dipunti luce alimentatia mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione;
i) almeno n. 1 cabina/edi trasformazione da media tensione a bassa tensione concapacità adeguata alle richieste di Rete più;
j) rete telefonica fissa;
k) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;

2. La potenzialità minima deiservizi,perl'interoPianoattuativo,èlaseguente:

a) di100 (cento) Kw trifase per l'energia elettrica;
b) di 200 (duecento) Kw per il gas metano;
c) din. 10 (dieci) utenze per la rete telefonica fissa;
d) din. 2 (due) utenze servite per la rete trasmissione dati;
e) di n. 150 (centocinquanta) abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
f) di litri/ora 0 (zero) di acqua per attività diverse da quelle civili.

3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra eventuali 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 rendessenecessaria 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 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 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) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata e predisposto per l'installazione di un contatore come da richiesta dell'Ente preposto in base alle previsioni del Piano Attuativo;

   b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale,ed eventuale segnaletica luminosa;

   c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

   Le opere di cui al sopra indicato elenco saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 11, comma 2 elaborate sulla scorta delle eventuali diposizioni 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.6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART.7 – 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, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al Piano Attuativo, 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 5, comma 3, secondo periodo.

ART.8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 7 comma 1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 12, comma 5, 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, il regimedi esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggettiesecutori 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 5, comma 1, nonché le opere di raccordo della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 7 comma 1, 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, perl'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 esecutorio 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 18 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 dispesa 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 della estensione rete di distribuzione energia elettrica ed il suo eventuale potenziamento, in ogni sua lavorazione e componente, funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica verrà realizzata a totale cura e spese del soggetto titolare 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 al servizio dell'insediamento in progetto, il proponente dovrà cedere al titolare 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 soggetto titolare del servizio come rappresentata in colore rosso nell'elaborato grafico Tav.07 (Definizione aree in cessione e asservimento). La cessione dovrà essere effettuate al valore di mercato. Il proponente dovrà, pertanto, presentare apposita domanda al titolare 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 dell'energia elettrica, intendendosi per tali il collegamento degli impianti ad uso esclusivo del cliente finale alla reti di distribuzione, non essendo opere di urbanizzazione primaria, sono esclusi dalla presente convenzione.

ART.9 – OPERE DA ESEGUIR E QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli: 5; 6; 7 e 8.

ART.10 – OPERE ESTRANE E 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 planovolumetrico, 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;
   g) allacciamenti/estensioni,e di 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.11 – 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 5, 6,7e 9, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere, redatti in conformità al vigente Regolamento;
2. Prima dell'inizio dei lavori, la progettazione 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 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 8, 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 8. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 2 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.12 – 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 7-bis 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 8.
4. La realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica dovrà essere realizzato dal soggetto attuatore a scomputo 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 delservizio 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, addebitandole 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.13 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

ART.14 – ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DIOBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

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

ART.15 –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:

   - Area parcheggio da reperire (20%Slp) =mq 1.142,37
   - Area parcheggio in progetto =mq 1.143,00>1.142,37

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/esterno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq. 2.186,27.

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. 16 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

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 2.186,27. Tale misura è superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

ART.17 – 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, senzache gli stessi siano realizzati sulle aree in cessione/asservimento al Comune ad esclusione di quelli funzionali alle opere previste sulle stesse.

ART.18 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli Oneri accessori, ammonta a euro 465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila/00), 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:
   a) Opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro 465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila/00) (vedi computo metrico estimativo – elaborato "C") di cui euro 14.225,67 (quattordicimiladuecentoventicinque/67) per costi relativi alla sicurezza e euro 450.774,33 (quattrocentocinquantamilaquattrocentosettantaquattro/33) per l'esecuzione delle opere, quest'ultimi da scontare, come previsto dall'art. 3 del *"Regolamento per l'esecuzione, la vigilanza e il collaudo delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale previste nelle convenzioni urbanistiche"* in base ai dati comunicati dall'Osservatorio Regionale Contratti Pubblici il ribasso medio nella Provincia Monza e Brianza è pari al 14,73%, pertanto l'importo ribassato è pari a euro 384.375,27 (trecentottantaquattromilatrecentosettantacinque/27) al quale si sommano i costi relativi alla sicurezza (€ 14.225,67) per un importo totale di euro 398.600,94 (trecentonovantottomilaseicento/94)

   b) 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 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, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo di euro 569.999,35 (cinquecentosessantanovemilanovecentonovantanove/35) pari al valore delle opere da realizzare incrementato dell'IVA 10% e 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 altresì 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 8 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 17 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 indennitaria decennale, nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi, della medesima durata, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere pubbliche realizzate, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, in conformità al Regolamento.

ART .19 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i titoli edilizi per l'edificazione 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 della segnalazione 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:
   a) 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 predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7 - bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
   b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso dicostruire o della attività segnalazione di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine dicui 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:

   Oneri di urbanizzazione primaria

   = € 46.642,50 (€/mq 20,73 x 2.250,00 mq)

   Oneri di urbanizzazione secondaria

   = € 24.772,50 (€/mq 11,01 x 2.250,00 mq)

   Totale oneri di urbanizzazione = € 71.415,00

   Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria aggiuntivi per fondo aree verdi con maggiorazione pari al 5% da non scomputare (L R 12/2005, art. 43 comma 2bis e L R 31/2014 art. 5, comma 10)

   – Oneri di Urbanizzazione Primaria € 46.642,50 x 5% = € 2.332,12
   – Oneri di Urbanizzazione Secondaria € 24.772,50 x 5% = € 1.238,62
   – Totale maggiorazione = € 3.570,74

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 4, comma 6, 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'articolo12 e dell'articolo13 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 384.375,27** (**trecentottantaquattromilatrecentosettantacinque/27**), al quale vanno sommati i costi della sicurezza euro **14.225,67** (**quattordicimiladuecentoventicinque/67**) non soggetti a sconto, superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti pari ad **Euro 71.415,00** (settantunomilaquattrocentoquindici/00).

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 22 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 18, comma 8, così come disposto dal Regolamento;

5. Gli scomputi di cui al comma 3 e gli eventuali conguagli di cui al comma 4, sono determinati distintamente e separatamente per gli oneri di urbanizzazione primaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 12 e per gli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione agliobblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 13.

6. Il contributo sul costo di costruzione sarà determinato all'atto del rilascio del permesso di costruire (o di presentazione delle SCIA o altro idoneo titolo abilitativo, secondo la normativa statale e regionale vigente), sulla base del progetto edilizio, 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 L R 12/2005.

ART. 20 - 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 planovolumetriche 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 degliinsediamentie nondiminuiscano ladotazione diareeperservizipubblici,diuso 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 dagliesempi 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'articolo21 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 4, 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.21 – 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.22 – COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il collaudo costituisce attività propria della stazione appaltante e, quindi, delsoggetto 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 nedevono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivialla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

3. E' 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 ognicollaudo parziale si procede le con le modalità di cui ai commi precedenti.

ART.23 – CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 5, 6 e 9, 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 individuate nella planimetria nell'elaborato grafico Tav. 07 (Definizione aree in cessione e asservimento) allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

   a) Cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore giallo, per mq 568,17,di cui:

   - mq 315,40 percorso ciclopedonale e verde di raccordo stradale lungo la via Colzani;
   - mq 226,69 carreggiata stradale (porzione di Via Bacone esistente) e realizzazione di marciapiede lungo la Via Bacone stessa
   - mq 26,08 aiuola e piazzola di accesso alla cabina elettrica lungo Via Bacone;

   b) asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore azzurro, per mq 1.618,10 di cui:

   - mq 1.143,00 parcheggio;
   - mq 475,10 verde stradale e marciapiede interno.

La superficie delle aree di cui al precedente punto b) pari a mq 1.143,00 assolve l'obbligo dei proponenti del soddisfacimento delle aree per attrezzature e servizi pubblici determinate ai sensi dell'art. 15, secondo il seguente conteggio:
- aree asservite: mq 1.143,00
- aree per attrezzature e servizi pubblici da reperire = mq 1.142,37.
- mq 1.143,00 maggiore di mq 1.142,37.

3. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal Geom. Davide Oltolini e approvato dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 14 gennaio 2025 al numero 2025/MI0011878 come segue:
   a) Cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria:
      foglio n. 43, mappali 693, 696, 697;
   b) Asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici:
      foglio n. 43, mappale 695;

4. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico libere da persone, cose, da ipoteche, oneri, pesi, gravami e trascrizioni pregiudizievolidi qualsiasi tipo e natura, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per la cessione e/o asservimento.

5. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico 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.

6. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, 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.

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, ad eccezione delle aree di cui al precedente art. 4 che potranno essere utilizzate esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle stesse previste.

ART.24 – MANUTENZIONEE CONSEGNA DELLE AREEE DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle relative opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, restano 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 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'articolo18, comma7.

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 provvisionali e diprevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativialla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo ai proponentiogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

5. Il parcheggio pubblico il marciapiede interno, e le relative aree a verde pertinenziale in progetto indicati nella tavv.05, 06 e 07 per una superficie pari a 1.618,10 mq di cui:
   - parcheggio mq 1.143,00;
   - verde pertinenziale mq 172,40;
   - marciapiede e aiuole confinanti mq 302,70

   una volta completati saranno asserviti a uso pubblico e la loro manutenzione sarà presa

in carico dai proponenti e loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo finale.
La manutenzione del percorso ciclopedonale, del relativo verde di raccordo lungo la Via Colzani e del marciapiede di via Bacone una volta collaudati sarà di competenza comunale.

ART.25 - CONTROVERSIE

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

ART.26 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

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

PROGETTO URBANISTICO

1. Tav. 01- Inquadramento cartografico
2. Tav. 02 – Inquadramento – rilievo - sovrapposizioni
3. Tav. 03 – Planimetria progetto - planivolumetrico
4. Tav. 04 – Superfici lotti in Piano Attuativo
5. Tav. 05 – Superfici parcheggi e drenanti
6. Tav. 06 – Aree in cessione o in asservimento uso pubblico
7. Tav. 07 – Definizione aree in cessione e asservimento
8. Tav. 08–Piante in progetto
9. Tav. 09 – Prospetti e sezioni in progetto
10. Tav. 10 – Viste prospettiche
11. Tav. 11 – Rappresentazione elementi arborei esistenti e in progetto
12. Convezione urbanistica
13. Relazione tecnica
14. Documentazione fotografica
15. Relazione geologica e relazione geologico-tecnica
16. Valutazione del clima acustico
17. Esame dell'impatto paesistico
18. Relazione Paesaggistica

PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE

19. Tav.1 Planimetria di inquadramento territoriale ed urbanistico
20. Tav.2 Stato di fatto – Planimetria rilievo planoaltimetrico
21. Tav.3.1 Opere stradali – Planimetrie di progetto
22. Tav.3.2 Opere stradali – Sezioni stato di fatto e progetto
23. Tav.4.1 Raccolta acque meteoriche – Planimetria di progetto
24. Tav.4.2 Raccolta acque meteoriche – Profilo longitudinale
25. Tav.5 Impianto di illuminazione – Planimetria di progetto
26. Relazione generale "A"
27. Relazione idraulica rete di raccolta e smaltimento acque meteoriche "B"

28. Computo metrico estimativo "C"
29. Cronoprogramma "D"
30. Disciplinare descrittivo e prestazionale "E"
31. Prime indicazioni per la sicurezza "F"
32. Piano preliminare di manutenzione delle opere "G"

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 degli elaborati di cui al comma 1 e n. 2 (due) copie 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.27 - SPESE

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 dellearee in cessione e delle opere, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART.28 – 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 _____pertanto tutte le prescrizioni urbanistiche relative alle 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 indipendenza 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 Regolatore Generale; 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 anno (uno) dalla sua definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale, 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. Ai soli fini fiscali alle aree in cessione gratuita in favore del Comune, si attribuisce complessivamente il valore di Euro _____ (_____) mentre agli asservimenti ad uso pubblico in favore del Comune, si attribuisce complessivamente del valore di Euro _____ (_____)
8. 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.
9. 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 e da 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