



COMUNE DI SEREGNO

(Provincia di Monza e Brianza)

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
(*oppure* PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO)
denominato**

«Piano di _____ » *oppure* Permesso _____

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

oppure

Articolo 28-bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
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 _____

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ____ del _____

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____
(____/____/200____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor
_____, notaio in _____

(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario
comunale del Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97,
comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267
si presenti i Signori:

da una parte:

_____, nato a _____ il _____ in
qualità di _____ pro tempore del Comune di
_____, 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. 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 del _____ comunale n. _____ in
data _____

(oppure)

con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10,
del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato
semplicemente «Comune»,

e dall'altra parte,

(nota: inserire i nominativi e i riferimenti dei proponenti)

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 degli immobili/aree interessati e conseguentemente di essere in grado di
assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, come
appresso specificato:

(inserire riferimenti catastali per ciascun proponente proprietario)

a1) secondo quanto accertato con rilievo celerimetrico restituito nella tavola _____,
allegata alla _____ allegata al presente atto, le aree di cui al punto a) che precede
hanno superficie catastale di mq. _____ (_____) e superficie territoriale di mq.
_____ (____); di detta superficie si è tenuto conto negli elaborati di progetto
costituenti il Piano _____ *(oppure)* il Permesso di Costruire e si tiene conto nella
presente Convenzione;

b) che gli immobili/aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale
territoriale di mq _____, come indicato nel punto che precede e nel vigente Piano di
Governato del Territorio approvato con deliberazione della del Consiglio comunale n.
_____ in data _____,

(in ogni caso)

sono classificate come segue:

- zona urbanistica «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona urbanistica «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona urbanistica «_____ - _____» per una superficie di mq _____,⁽¹⁾

(qualora esista uno strumento urbanistico adottato e in itinere)

e, inoltre, che nel Piano di Governo del Territorio in salvaguardia, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, sono classificate come segue:

- zona urbanistica «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona urbanistica «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- zona urbanistica «_____ - _____» per una superficie di mq _____,

L'utilizzazione edificatoria delle predette aree è pertanto disciplinata ai sensi degli artt. _____ e _____ delle _____ N.T.A. del _____, previa approvazione di Piano Attuativo

(oppure) il Permesso di Costruire.

In particolare, l'art. _____ delle N.T.A. prevede i seguenti indici e parametri edificatori:

indice di fabbricabilità territoriale: _____ mc/mq o mq/mq;

(...)

Rc: _____

Hmax: _____

(...)

- 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 di _____»;

(oppure in alternativa)

- 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 Permesso di Costruire convenzionato, qui denominato «Permesso di Costruire _____»;

(oppure in alternativa)

- 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 e che essendo l'intervento interamente nel tessuto urbano consolidato e non essendo previsti interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si prevede quale modalità di attuazione, ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il Permesso di Costruire convenzionato qui denominato «Permesso di Costruire _____»;

(oppure in alternativa)

- c) che 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 Permesso di Costruire convenzionato e che essendo l'intervento interamente nel tessuto urbano consolidato, si prevede quale modalità di attuazione, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il Permesso di Costruire convenzionato qui denominato «Permesso di Costruire _____»;

(eventuale);

d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), 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;

e) 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 (oppure) del Permesso di Costruire convenzionato o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

(oppure in alternativa)

e) che sull'area gravano i seguenti vincoli:

e.1) che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

e.2) che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *(nota: non presente nel Comune di Seregno)*;

e.3) che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, e all'articolo 57 della legge regionale n. 12 del 2005; ⁽²⁾

e....) *(inserire ulteriori vincoli gravanti sulle aree)*

(....) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo (oppure) del Permesso di Costruire convenzionato o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

(nota: inserire eventuali e ulteriori passaggi procedurali. Esempio: progetti preliminari, sedute commissioni edilizie/urbanistiche, pareri Enti sopra ordinati, ecc.)

f) la domanda di adozione e approvazione del Piano Attuativo *(oppure)* domanda di rilascio del Permesso di Costruire, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie/Urbanistiche al n. _____;

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

h) 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;

i) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. _____ in data _____, 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 Attuativo.

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

(elencazione tipo non esaustiva mutuata dai Regolamenti dell'Ente e dalle disposizioni vigenti in materia)

1. Planimetria di inquadramento territoriale (min scala 1:10.000) *(nota: individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi*

- ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità. Estratto cartografia tecnica regionale);*
2. *Relazione tecnico illustrativa (nota: individuazione dei caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento della consistenza degli edifici compresi nel piano attestati con perizia giurata da professionista);*
 2. *Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, (nota: l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione);*
 3. *Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà. Estratto di mappa catastale;*
 4. *Atto di proprietà;*
 5. *Rilievo celerimetrico e Stato di fatto (nota: dimostrazione grafico-analitica della superficie di proprietà);*
 6. *Planimetria dello stato di fatto (nota: almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante (min. 50 ml) per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento);*
 7. *Documentazione fotografica;*
 8. *Progetto piani volumetrico, prospetti (nota: almeno in scala 1:500 definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere);*
 9. *Sezioni complessive del progetto (nota: almeno in scala 1:500. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500);*
 10. *Vedute del progetto, inserimento nel contesto, viste prospettiche, fotomontaggi ecc.;*
 11. *Progetto delle opere di urbanizzazione – strade (nota: relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi);*
 12. *Relazione e quadro economico delle opere di urbanizzazione e delle opere relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico a scomputo (nota: con evidenza delle opere di cui commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, se funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio);*
 13. *Schemi delle "Opere di Urbanizzazione. Reti e degli allacciamenti". (nota: Stato di progetto – reti tecnologiche e opere di urbanizzazione suddivise in U1 e U2. Stato di progetto – opere di raccordo/allacciamento fuori dal perimetro del comparto. Progetto opere per allacciamenti/estensioni, anche fuori comparto, di esclusivo interesse privato. Progetto opere di urbanizzazione a scomputo e opere in regime di esclusiva);*
 14. *Schemi "Le dimensioni del Progetto" (nota: dimostrazione grafico-analitica S.l.p. per tipologia di intervento. e Superficie coperta e Superficie permeabile, verifica degli standard, ecc);*
 15. *Schemi "Modalità di Trasformazione" (nota: con indicazione dei nuovi edifici, di quelli, esistenti e di quelli demoliti o trasformati);*
 16. *Schemi "Destinazioni d'uso" (nota: degli edifici e di ogni spazio);*
 17. *Schemi "Spazio privato e spazio pubblico" (nota: elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (ed eventualmente aggiungere) nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico).*
 18. *Schemi "Trattamento dello spazio aperto" (nota: con indicazione dei materiali*

impiegati, essenze, percentuale di suolo permeabile);

19. Opere di urbanizzazione primaria di cui al commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, se funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

20. Regolamento per l'esecuzione, la vigilanza e il collaudo delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale Comune di Seregno;

21. Frazionamento catastale *(se disponibile, per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (ed eventualmente aggiungere, nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico);*

22. Schema dei sub-comparti autonomamente funzionali ai fini del rilascio della agibilità parziale e Relazione tecnico illustrativa;

23. Elaborati di progetto e relazione del rispetto dell'invarianza idraulica.

24. Valutazione dell'impatto paesistico;

25. Schema "Accessibilità";

26. Schema di Convenzione;

27. Verbale punti fissi;

28. Indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli o Documentazione attestante opere di avvenuta bonifica dei suoli;

29. Schema e relazione di impatto viabilistico.

30. Valutazione del clima acustico e Valutazione dell'impatto acustico ambientale preliminare (per interventi produttivi, sportivi, ricreativi e commerciali).

(...)

(oppure)

g) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva approvato lo schema di convenzione del Permesso di Costruire convenzionato.

Così come definitivamente approvato, lo schema di convenzione è corredato dai seguenti elaborati tecnici/atti:

(elencazione tipo non esaustiva mutuata dai Regolamenti dell'Ente e dalle disposizioni vigenti in materia)

1. Planimetria di inquadramento territoriale (min scala 1:10.000) *(nota: individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità. Estratto cartografia tecnica regionale);*

2. Relazione tecnico illustrativa *(nota: individuazione dei caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento della consistenza degli edifici compresi nel piano attestati con perizia giurata da professionista);*

2. Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, *(nota: individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione);*

3. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà. Estratto di mappa catastale;

4. Atto di proprietà;

5. Rilievo celerimetrico e Stato di fatto *(nota: dimostrazione grafico-analitica della superficie di proprietà);*

6. Planimetria dello stato di fatto *(nota: almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante (min. 50 ml) per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento);*

7. Documentazione fotografica;

8. Progetto piani volumetrico, prospetti *(nota: almeno in scala 1:500 definito nelle sue*

componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere);

9. Sezioni complessive del progetto *(nota: almeno in scala 1:500. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500);*

10. Vedute del progetto, inserimento nel contesto, viste prospettiche, fotomontaggi ecc.;

11. Progetto delle opere di urbanizzazione – strade *(nota: relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi);*

12. Relazione e quadro economico delle opere di urbanizzazione e delle opere relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico a scomputo *(nota: con evidenza delle opere di cui commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, se funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio);*

13. Schemi delle "Opere di Urbanizzazione. Reti e degli allacciamenti". *(nota: Stato di progetto – reti tecnologiche e opere di urbanizzazione suddivise in U1 e U2. Stato di progetto – opere di raccordo/allacciamento fuori dal perimetro del comparto. Progetto opere per allacciamenti/estensioni, anche fuori comparto, di esclusivo interesse privato. Progetto opere di urbanizzazione a scomputo e opere in regime di esclusiva);*

14. Schemi "Le dimensioni del Progetto" *(nota: dimostrazione grafico-analitica S.l.p. per tipologia di intervento. e Superficie coperta e Superficie permeabile, verifica degli standard, ecc);*

15. Schemi "Modalità di Trasformazione" *(nota: con indicazione dei nuovi edifici, di quelli, esistenti e di quelli demoliti o trasformati);*

16. Schemi "Destinazioni d'uso" *(nota: degli edifici e di ogni spazio);*

17. Schemi "Spazio privato e spazio pubblico" *(nota: elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (ed eventualmente aggiungere) nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico);*

18. Schemi "Trattamento dello spazio aperto" *(nota: con indicazione dei materiali impiegati, essenze, percentuale di suolo permeabile);*

19. Opere di urbanizzazione primaria di cui al commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, se funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

20. Regolamento per l'esecuzione, la vigilanza e il collaudo delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale Comune di Seregno;

21. Frazionamento catastale *(se disponibile, per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (ed eventualmente aggiungere, nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico);*

22. Schema dei sub-comparti autonomamente funzionali ai fini del rilascio della agibilità parziale e Relazione tecnico illustrativa;

23. Elaborati di progetto e relazione del rispetto dell'invarianza idraulica.

24. Valutazione dell'impatto paesistico;

25. Schema "Accessibilità";

26. Schema di Convenzione;

27. Verbale punti fissi;

28. Indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli o Documentazione attestante opere di avvenuta bonifica dei suoli;

29. Schema e relazione di impatto viabilistico;

30. Valutazione del clima acustico e Valutazione dell'impatto acustico ambientale preliminare *(per interventi produttivi, sportivi, ricreativi e commerciali).*

(nota: aggiungere elaborati specifici relativi al Permesso di Costruire)

(...)

l) i seguenti principali elementi quantitativi del Piano (*oppure*) Permesso di Costruire Convenzionato sono di seguito rappresentati:

1. Superficie Territoriale (St) mq _____
2. Superficie Fondiaria (Sf) mq _____
3. Volumetria/slp in progetto (V/slp) mc _____ e rappresentata dal seguente calcolo: volume/slp realizzabile: $\text{mq} (\text{_____} \times \text{_____}) = \text{mc/mq} \text{_____}$;
3.a. Volumetria/slp edilizia residenziale sociale $(\text{mc/mq} \text{_____}) \times \text{_____}\% = \text{mc/mq} \text{_____}$.
3.b. Volumetria/slp residenziale privata $(\text{mc/mq} \text{_____}) \times \text{_____}\% = \text{mc.} \text{_____}$
(...)
4. nr abitanti insediabili _____;
5. superfici di vendita e tipologie commerciali, paracommerciali e per la somministrazione _____.

(...)

m) 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;

(*oppure*)

m) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione della bozza di convenzione relativa al Permesso di Costruire convenzionato, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione entro la data del _____;

n) 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;

(*in aggiunta nel caso di Permesso di Costruire convenzionato*)

n) l'art. 14, comma 1-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

(*oppure*)

p) l'art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

q) l'art. 16, commi 2 e 2-bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

r) l'art. 1, comma 2, lett. e) e l'art. 36, commi 3 e 4, del D.lgs. 50/2016 Codice dei contratti pubblici,

(...)

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. _____ del _____, 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.).

(eventuale)

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 - 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 m) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano Attuativo *(oppure)* del Permesso di Costruire convenzionato, 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. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

(se del caso, in presenza di esigenze particolari)

Sono fatte salve le opere relative alla viabilità per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di ____ (_____) mesi, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

(oppure)

complete della pavimentazione bituminosa strutturale.

(se del caso)

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo *(oppure)* del Permesso di Costruire convenzionato, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.

(se del caso, in presenza di esigenze particolari)

Sono fatte salve le opere relative alla _____ per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.

5. 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 *(oppure)* del Permesso di Costruire convenzionato, 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.

6. 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 _____. Ai fini dell'agibilità parziale degli edifici privati è consentita la realizzazione di complessi unitari di opere o di sub-comparti autonomamente funzionali così come riportato nell'elaborato grafico _____ del Piano Attuativo *(oppure)* del Permesso di Costruire convenzionato, da sottoporre a collaudo come previsto dalla presente convenzione e dal Regolamento.

7. 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 ____ (_____) (*nota: mai superiore a 10*) 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 (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato.

(opzione 1: cessione immediata delle aree al Comune contemporaneamente alla stipula della convenzione)

8. 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.

(opzione 2: cessione differite delle aree al Comune a richiesta di quest'ultimo)

8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre ____ mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 7. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

(eventualmente)

9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 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 22.

10. Trascorso il termine di cui al precedente comma 7, 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 (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato, 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 (*oppure*) al Permesso di Costruire convenzionato _____ e di seguito descritte:

(elenco non esaustivo e da verificare caso per caso)

A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato;

- A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
- A.3. pista ciclabile;
- B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
- C.1. fognature per acque nere;
- C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali; (*aggiungere solo nei casi contemplati*) 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;
- C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico integrato;
- D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
- D.2. rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile; (*nota: rete duale*)⁽³⁾
- D.3. almeno n. ____ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
- E.1. rete di distribuzione del gas metano;
- E.2. almeno n. ____ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;
- F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce (*nota: adattare al caso specifico*) alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione o adeguatamente alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche;
- F.3. almeno n. ____ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;
- G.1. rete telefonica fissa;
- G.2. siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259;
- G.3. 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;
- H. spazi di verde attrezzato composti da

(...)

(eventuale)

2. La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato, è la seguente:

(*elenco non esaustivo e da verificare caso per caso*)

- a) di ____ Kw per l'energia elettrica;
- b) di Kw per il gas metano;
- c) di n. ____ utenze per la rete telefonica fissa;
- d) di n. ____ utenze servite per la rete trasmissione dati;
- e) di n. ____ abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
- f) di litri/ora _____ di acqua per attività diverse da quelle civile.

3. Le potenzialità minime 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 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:

(elenco non esaustivo e da verificare caso per caso)

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, 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 a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni _____ metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del Piano Attuativo *(oppure)* del Permesso di Costruire convenzionato ;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
- d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
- e) _____

_____;

(...)

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 allegata _____ al Piano Attuativo *(oppure)* al Permesso di Costruire convenzionato _____.

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

(solo nel caso non siano previste opere di urbanizzazione secondaria)

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

(in alternativa: nel caso siano previste 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 Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato, 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 _____:

(*elencare le opere previste*)

A. _____;

B. _____;

C. opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi anche sulla scorta del regolamento comunale che disciplina la raccolta dei rifiuti;

C. verde di quartiere costituito da

_____ ;
D. _____ ;

(...)

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

(*solo nel caso non siano previsti potenziamenti o estensioni per raccordo ai servizi pubblici*)

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 apposita relazione tecnica approvata unitamente al Piano Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato, 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.

(*in alternativa, qualora siano previsti potenziamenti o estensioni per raccordo ai servizi pubblici*)

1. I proponenti assumono a proprio totale carico, ad esclusione delle eventuali opere di urbanizzazione realizzate a carico dei concessionari di servizi a rete in esclusiva, gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, o ad esse equiparate, di raccordo della zona del comparto ai pubblici servizi esterni ad essa, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture viabilistiche e a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del Piano Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10 di seguito descritte:

(*elenco non esaustivo e da verificare caso per caso*)

A.1. strada veicolare di interesse prevalentemente superiore e non servente al comparto oggetto del Piano Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato, come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio di un territorio più vasto;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi accessori alla strada di cui al punto A.1;

A.3. pista ciclabile di interesse prevalentemente superiore e non servente al comparto

oggetto del Piano Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato ,
come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio di un territorio più
vasto;

- B. potenziamento/realizzazione della condotta dell'acquedotto di via _____ fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al Piano Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato ;
- C. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque nere di via _____ fino alla rete di fognatura interna al Piano Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato ;
- D. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque bianche di via _____ fino alla rete di fognatura interna al Piano Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato ;
- E. potenziamento/realizzazione _____ del _____ ;
- F. potenziamento/realizzazione _____ del _____ ;
- G. potenziamento/realizzazione _____ del _____ .

2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli 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, lettere ____, ___ e ____, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____, ____, e ____, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, 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 regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 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, lettere ____, ___ e ____, nonché le opere di raccordo della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere ____, ____, e ____, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro _____ giorni dalla sottoscrizione della convenzione, 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 (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato, 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.

5. 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 .
6. 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.
7. 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.
8. 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 soggetto titolare del servizio come rappresentata della tav. _____. La cessione dovrà essere effettuate 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 alla reti di distribuzione, non essendo opere di urbanizzazione primaria, sono esclusi dalla presente convenzione.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI *(eventuale)*

(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6 e 7.

(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali)

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del Piano

Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato , che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10 di seguito descritte: ⁽⁴⁾

- A. _____ ;
B. _____ ;
(...)

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 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;
 - 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, (*oppure*) del progetto definitivo ed esecutivo relativo al Permesso di Costruire convenzionato, delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, , con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere, redatti in conformità al vigente Regolamento;
- (in ogni caso)*
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 di cui al comma 4 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 al 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 di elaborato grafico Tav_____ che trovasi allegato sotto la lettera _____ alla presente convenzione contenete la loro rappresentazione ed identificaizione;
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.

(in ogni caso)

5. 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.
6. 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 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 il soggetto attuatore a proprie spese.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

(solo nel caso non siano previste opere di urbanizzazione secondaria)

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

(in alternativa: nel caso siano previste 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

(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)

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

(opzione 2: qualora siano previste obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 8 sono progettate e realizzate con le medesime modalità previste per le opere a scomputo di cui alla presente convenzione e in conformità al Regolamento. ⁽⁵⁾

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 *(oppure)* del Permesso di Costruire convenzionato, sono così quantificate:

(inserire il calcolo del dimensionamento delle aree per attrezzature e servizi pubblici per ciascuna destinazione d'uso e il totale derivante o le quantità previste dal PGT)

(...)

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

(inserire la verifica delle aree per attrezzature e servizi pubblici per ciascuna destinazione d'uso e il totale derivante o le quantità previste dal PGT)

(...)

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

(opzione 1: aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)

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 *(oppure)* del Permesso di Costruire convenzionato e che non sono reperite direttamente assommano a mq _____ come determinate dal seguente conteggio:
 - aree per attrezzature e servizi pubblici che competono *(nota: vedi art. 14)* : mq _____;
 - aree effettivamente cedute: mq _____;
 - aree da monetizzare: mq (_____ - _____) = mq _____.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____ (euro _____) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq _____ x euro/mq _____ = euro _____ (euro _____) *(oppure)* euro _____, come da perizia di stima allegata alla presente sotto la lettera _____; l'importo oggetto della stima è congruamente commisurato all'utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili *(oppure)* l'importo oggetto della stima è congruamente commisurato al costo di acquisizione di altre aree simili essendo dimostrato che l'utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione risulta inferiore.
3. L'importo totale della monetizzazione è versato, in un'unica soluzione, dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione. *(nota: il Comune rilascia quietanza)*

(opzione 2: aree cedute in misura pari o superiore a quella legale senza previsione di monetizzazione)

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 *(oppure)* del Permesso di Costruire convenzionato sono reperite direttamente nella misura di mq _____. Tale misura è pari / superiore a 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 (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato.
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 a euro _____ (_____), 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 (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato, così ripartito:
 - a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: _____ euro
 - b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: _____ euro
 - c) opere di raccordo della zona ai pubblici servizi, non di esclusivo interesse privato, di cui all'articolo 6: _____ euro
 - di cui:
 - c1) opere di urbanizzazione primaria: _____ euro
 - c2) opere di urbanizzazione secondaria: _____ euro
 - d) opere addizionali di cui all'articolo 8: _____ euro
 - di cui:
 - d1) opere di urbanizzazione primaria: _____ euro
 - d2) opere di urbanizzazione secondaria: _____ euro

Si dà atto e si conviene che i prezzi unitari assunti per la redazione del quadro economico del progetto di fattibilità tecnica ed economica (*oppure nel caso di Permesso di Costruire convenzionato*) 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, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo di _____ euro pari al valore delle opere da realizzare incrementato del _____ %;
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; la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale così come riportato negli elaborati grafici del Piano Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato una polizza indennitaria decennale, nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi, della medesima durata, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi. sia stato regolarmente eseguito anche al fine di poter attestare l'agibilità degli edifici privati e, sempre previa collaudo così come disposto nel Regolamento.

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 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 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. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire (*oppure se ricorre il caso, segnalazione certificata di inizio attività*) per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato.

(oppure, solo per il Permesso di Costruire Convenzionato)

1. Solo dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono ottenere il rilascio del permesso di costruire per gli interventi privati e comunque dopo il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.
2. Salva la gratuità dei permessi di costruire relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, L'efficacia dei permessi di costruire o attività delle 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 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. _____, vigenti al momento della approvazione del P.L., in applicazione dell'art. 38 c. 7 bis L.R. 12/05 s.m.i., sono così computati:

Oneri di urbanizzazione primaria *(inserire calcolo per destinazioni d'uso)* _____

Oneri di urbanizzazione secondaria *(inserire calcolo per destinazioni d'uso)* _____;

(opzione 1: qualora il costo delle opere a scomputo sia superiore o pari agli oneri di urbanizzazione)

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 poste a carico dell'Operatore, da eseguirsi a scomputo di tali oneri hanno, secondo quanto previsto dall'allegata *Relazione e quadro economico delle opere di urbanizzazione e delle opere relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico a scomputo*, un costo complessivo di Euro _____ (virgola _____), superiore agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti pari Euro _____ (virgola _____).

- le opere di urbanizzazione secondaria poste a carico dell'Operatore, da eseguirsi a scomputo di tali oneri hanno, secondo quanto previsto dall'allegata *Relazione e quadro economico delle opere di urbanizzazione e delle opere relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico a scomputo*, un costo complessivo di Euro _____ (virgola _____), superiore agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti pari ad Euro _____ (virgola _____).

(opzione 2: qualora il costo delle opere a scomputo sia inferiore agli oneri di urbanizzazione)

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati, nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12 in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.

(oppure)

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 sopra determinati sono dovuti in percentuale come dimostrato dal seguente conteggio:

Le opere di urbanizzazione primaria poste a carico dell'Operatore, da eseguirsi a scomputo di tali oneri hanno, secondo quanto previsto dall'allegata *Relazione e quadro economico delle opere di urbanizzazione e delle opere relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico a scomputo*, un costo complessivo di Euro _____ (virgola _____), quindi, secondo il raffronto di valori entrambi riferiti all'attualità, rappresentano il _____ % (_____ e _____ per cento) degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. Pertanto, l'Operatore si impegna a corrispondere in occasione del

rilascio di ciascun permesso di costruire, o altro atto abilitativo, quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in relazione alla superficie concessa.

Le opere di urbanizzazione secondaria poste a carico dell'Operatore, da eseguirsi a scomputo di tali oneri hanno, secondo quanto previsto dall'allegata *Relazione e quadro economico delle opere di urbanizzazione e delle opere relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico a scomputo*, un costo complessivo di Euro (virgola), quindi, secondo il raffronto di valori entrambi riferiti all'attualità, rappresentano il % (e per cento) degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. Pertanto, l'Operatore si impegna a corrispondere in occasione del rilascio di ciascun permesso di costruire, o altro atto abilitativo, quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in relazione alla superficie concessa.

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. 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 11 e per gli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 12.
6. Il contributo sul costo di costruzione (*eventualmente*) non computato, ai sensi di legge, per l'intervento di edilizia convenzionata. 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 (*eventualmente*) maggiorato della percentuale di cui alla Delibera Consiglio Comunale n. _____ (*in applicazione dell'art. 43, comma 2 bis della LR 12/2005*) e della percentuale di cui all'art. 5, comma 10 della LR 31/2014.

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 planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato, 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 (*oppure*) o di un nuovo Permesso di Costruire convenzionato 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 (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato 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 (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato .

(opzione 1: aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, previa perizia di stima. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

(opzione 2: aree cedute in misura pari o superiore a quella legale senza previsione di monetizzazione)

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli

spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. 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 (*OPPURE*) DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il collaudo costituisce attività propria della stazione appaltante e, quindi, del soggetto privato titolare del permesso di costruire pertanto i proponenti si obbligano ad effettuare le operazioni di collaudo come disposto dal Regolamento;

(in alternativa)

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 la 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 rinvenissero 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, nei 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. 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 (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui ai commi precedenti.

ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

(opzione 1: cessione immediata delle aree al Comune contemporaneamente alla stipula della convenzione)

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

(opzione 2: cessione differite delle aree al Comune a richiesta di quest'ultimo)

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'art._____.

Nelle ipotesi di inadempimento, anche nei casi di procedure fallimentari o prefallimentari, il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto nella presente convenzione o non realizzato o realizzato non conformemente, anche su aree del soggetto attuatore non ancora cedute al Comune anche se non ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento, anche avvalendosi delle garanzie di cui all'art. _____. A tal fine proponenti autorizzano "ora per allora", i lavori necessari sulle suddette e dichiarano che dette aree risultano libere da persone, cose, da ipoteche, oneri, pesi, gravami e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie, tipo e natura, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per la cessione e/o asservimento.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria 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 _____, per mq _____, di cui:

(inserire descrizione e superficie);

- per opere di urbanizzazione primaria, ad esclusione della successiva lettera b), pari a mq _____ e più precisamente *(dettagliare le aree e le destinazioni)*

(...)

- per opere di urbanizzazione secondaria, ad esclusione della successiva lettera b), pari a mq _____ e più precisamente *(dettagliare le aree e le destinazioni)*

(...)

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria - sede stradale, con il colore _____, per mq _____ di cui:

(inserire descrizione e superficie);

c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____ di cui:

(inserire descrizione e superficie);

- per opere di _____ mq _____;

(...)

d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____, di cui:

(inserire descrizione e superficie);

- per opere di _____ mq _____;

(...)

La superficie delle aree di cui ai precedenti punto a) pari a mq _____ assolve l'obbligo dei proponenti del soddisfacimento delle aree per attrezzature e servizi pubblici determinate ai sensi dell'art. 14, secondo il seguente conteggio:

- aree cedute: mq _____

- aree per attrezzature e servizi pubblici da reperire = mq _____.

- mq _____ maggiore di mq _____.

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere)

2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di _____

_____ in data _____ al numero _____, come segue:

- a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal _____, _____, _____ (foglio n. ____);
- b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal _____, _____, _____ (foglio n. ____);
- c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal _____, _____, _____ (foglio n. ____);
- d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal _____, _____, _____ (foglio n. ____);

3. Le aree sono cedute *(ed eventualmente aggiungere «e asservite all'uso pubblico»)* 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.
4. La cessione delle aree *(ed eventualmente aggiungere «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 *(oppure)* del Permesso di Costruire convenzionato 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 delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune *(ed eventualmente aggiungere «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.

(nel caso si sia optato per la cessione immediata delle aree e il frazionamento catastale non sia ancora approvato, aggiungere il seguente comma)

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

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 *(ed eventualmente aggiungere «o già asservite all'uso*

pubblico»), 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. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il ____ % degli spazi edificabili assegnati al Piano Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato . Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i proponenti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il ____ % degli spazi edificabili assegnati al Piano Attuativo (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato o da questo previsti.
5. 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 predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico dei proponenti in via permanente, aggiungere il seguente comma)

6. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 22, comma _____, lettera/e _____), e più precisamente:
(elenca le opere e i riferimenti alle tavole grafiche)
le stesse restano a carico dei proponenti o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo finale e la consegna.

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 (*oppure*) del Permesso di Costruire convenzionato è composto dai seguenti elaborati che trovansi allegati alle deliberazioni _____:
(elencazione tipo non esaustiva mutuata dai Regolamenti dell'Ente e dalle disposizioni vigenti in materia)
 1. Planimetria di inquadramento territoriale (min scala 1:10.000) (*nota: individuazione*

del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità. Estratto cartografia tecnica regionale);

2. *Relazione tecnico illustrativa (nota: individuazione dei caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento della consistenza degli edifici compresi nel piano attestati con perizia giurata da professionista);*

2. *Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, (nota: con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione);*

3. *Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà. Estratto di mappa catastale;*

4. *Atto di proprietà;*

5. *Rilievo celerimetrico e Stato di fatto (nota: dimostrazione grafico-analitica della superficie di proprietà);*

6. *Planimetria dello stato di fatto (nota: almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante (min. 50 ml) per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento);*

7. *Documentazione fotografica;*

8. *Progetto piani volumetrico, prospetti (nota almeno in scala 1:500 definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere);*

9. *Sezioni complessive del progetto (nota: almeno in scala 1:500. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500);*

10. *Vedute del progetto, inserimento nel contesto, viste prospettiche, fotomontaggi ecc.;*

11. *Progetto delle opere di urbanizzazione – strade (nota: relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi);*

12. *Relazione e quadro economico delle opere di urbanizzazione e delle opere relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico a scomputo (nota: con evidenza delle opere di cui commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, se funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio);*

13. *Schemi delle "Opere di Urbanizzazione. Reti e degli allacciamenti". (nota: Stato di progetto – reti tecnologiche e opere di urbanizzazione suddivise in U1 e U2. Stato di progetto – opere di raccordo/allacciamento fuori dal perimetro del comparto. Progetto opere per allacciamenti/estensioni, anche fuori comparto, di esclusivo interesse privato. Progetto opere di urbanizzazione a scomputo e opere in regime di esclusiva);*

14. *Schemi "Le dimensioni del Progetto" (nota: dimostrazione grafico-analitica S.l.p. per tipologia di intervento. e Superficie coperta e Superficie permeabile, verifica degli standard, ecc);*

15. *Schemi "Modalità di Trasformazione" (nota: con indicazione dei nuovi edifici, di quelli, esistenti e di quelli demoliti o trasformati);*

16. *Schemi "Destinazioni d'uso" (nota: degli edifici e di ogni spazio);*

17. *Schemi "Spazio privato e spazio pubblico" (nota: elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (ed eventualmente aggiungere) nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico).*

18. *Schemi "Trattamento dello spazio aperto" (nota: con indicazione dei materiali*

impiegati, essenze, percentuale di suolo permeabile);

19. Opere di urbanizzazione primaria di cui al commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, se funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

20. Regolamento per l'esecuzione, la vigilanza e il collaudo delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale Comune di Seregno;

21. Frazionamento catastale *(se disponibile, per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (ed eventualmente aggiungere, nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico);*

22. Schema dei sub-comparti autonomamente funzionali ai fini del rilascio della agibilità parziale e Relazione tecnico illustrativa;

23. Elaborati di progetto e relazione del rispetto dell'invarianza idraulica.

24. Valutazione dell'impatto paesistico;

25. Schema "Accessibilità";

26. Schema di Convenzione;

27. Verbale punti fissi;

28. Documentazione attestante opere avvenute di bonifica dei suoli;

29. Schema e relazione di impatto viabilistico.

(nota: aggiungere elaborati specifici relativi al Permesso di Costruire)

(...)

2. Il progetto di Piano Attuativo *(oppure)* del Permesso di Costruire convenzionato 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.

(oppure)

1. Si allegano alla presente Convenzione i seguenti documenti relativi al progetto di Piano Attuativo (oppure) del Permesso di Costruire convenzionato che trovasi allegati alle deliberazioni_____:

(elencazione tipo non esaustiva mutuata dai Regolamenti dell'Ente e dalle disposizioni vigenti in materia)

1. Planimetria di inquadramento territoriale (min scala 1:10.000) *(nota: individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità. Estratto cartografia tecnica regionale);*

2. Relazione tecnico illustrativa *(nota: individuazione dei caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento della consistenza degli edifici compresi nel piano attestati con perizia giurata da professionista);*

2. Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, *(nota: con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione);*

3. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà. Estratto di mappa catastale;

4. Atto di proprietà;

5. Rilievo celerimetrico e Stato di fatto *(nota: dimostrazione grafico-analitica della superficie di proprietà);*

6. Planimetria dello stato di fatto *(nota: almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze*

monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante (min. 50 ml) per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento);

7. Documentazione fotografica;

8. Progetto piani volumetrico, prospetti (*nota almeno in scala 1:500 definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere*);

9. Sezioni complessive del progetto (*nota: almeno in scala 1:500. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500*);

10. Vedute del progetto, inserimento nel contesto, viste prospettiche, fotomontaggi ecc.;

11. Progetto delle opere di urbanizzazione – strade (*nota: relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi*);

12. Relazione e quadro economico delle opere di urbanizzazione e delle opere relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico a scomputo (*nota: con evidenza delle opere di cui commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, se funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio*);

13. Schemi delle "Opere di Urbanizzazione. Reti e degli allacciamenti". (*nota: Stato di progetto – reti tecnologiche e opere di urbanizzazione suddivise in U1 e U2. Stato di progetto – opere di raccordo/allacciamento fuori dal perimetro del comparto. Progetto opere per allacciamenti/estensioni, anche fuori comparto, di esclusivo interesse privato. Progetto opere di urbanizzazione a scomputo e opere in regime di esclusiva*);

14. Schemi "Le dimensioni del Progetto" (*nota: dimostrazione grafico-analitica S.l.p. per tipologia di intervento. e Superficie coperta e Superficie permeabile, verifica degli standard, ecc*);

15. Schemi "Modalità di Trasformazione" (*nota: con indicazione dei nuovi edifici, di quelli, esistenti e di quelli demoliti o trasformati*);

16. Schemi "Destinazioni d'uso" (*nota: degli edifici e di ogni spazio*);

17. Schemi "Spazio privato e spazio pubblico" (*nota: elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (ed eventualmente aggiungere) nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico*).

18. Schemi "Trattamento dello spazio aperto" (*nota: con indicazione dei materiali impiegati, essenze, percentuale di suolo permeabile*);

19. Opere di urbanizzazione primaria di cui al commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, se funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

20. Regolamento per l'esecuzione, la vigilanza e il collaudo delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale Comune di Seregno;

21. Frazionamento catastale (*se disponibile, per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (ed eventualmente aggiungere, nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico*);

22. Schema dei sub-comparti autonomamente funzionali ai fini del rilascio della agibilità parziale e Relazione tecnico illustrativa;

23. Elaborati di progetto e relazione del rispetto dell'invarianza idraulica.

24. Valutazione dell'impatto paesistico;

25. Schema "Accessibilità";

26. Schema di Convenzione;

27. Verbale punti fissi;

28. Indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli o Documentazione attestante opere di avvenuta bonifica dei suoli;

29. Schema e relazione di impatto viabilistico;

30. Valutazione del clima acustico e Valutazione dell'impatto acustico ambientale

preliminare (per interventi produttivi, sportivi, ricreativi e commerciali).

*(nota: aggiungere elaborati specifici relativi al Permesso di Costruire)
(...)*

3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1 e n. _____ 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. 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 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 _____ (_____) giorni dalla sua definitiva approvazione da parte del Consiglio 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 cessioni 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 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 _____.

F.to _____
(...)
