

COMUNE DI MONTALTO DORA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SU AREA RN 15, RC 48 DEL P.R.G.C.

Proponente

EDRA s.r.l.

Via Burolo n. 1 - Cascinette d'Ivrea (TO)

Proprietà

EDRA s.r.l.

Via Burolo n. 1 - Cascinette d'Ivrea (TO)

Luogo d'intervento

Vicolo Quaro - Montalto Dora (TO)

Ambito RN 15 e RC 48 del P.R.G.C.

Foglio 21, Mappali n. 913, 135, 819, 907, 911 del Catasto Terreni

Elaborato

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Settembre 2025

Il proponente

MARTINO Claudio

Legale Rappresentante EDRA s.r.l.

Martino Claudio

I progettisti

Arch. Alberto Redolfi

Arch. Luisa Chiea

con

Arch. Matteo Cresto



Studio Tecnico Associato S.AR.IN.

C.so Marconi, n. 24

10016 Montalto Dora (TO)

Tel 0125 65 10 39

Mail redolfi@studiosarin.it

PREMESSO

- che la Società EDRA s.r.l. con sede in Via Burolo 1 a Cascinette d'Ivrea (TO) - P.Iva 08579310015 ha titolo edificatorio sui terreni siti nel Comune di Montalto Dora in Vicolo Quaro e distinti al Catasto Terreni al Foglio 21, Mappali rispettivamente n. 913, 135, 819, 907, 911 (per complessivi 4436 mq);
- che il vigente PRG comprende i mappali nn. 907, 911, 819 in Area normativa RN 15 per un totale di 3405 mq la cui destinazione prevede residenza civile;
- che il vigente PRG comprende il mappale n. 135, 819, 913 in Area normativa RC 48 per un totale di 1031 mq la cui destinazione prevede residenza civile;
- che per l'utilizzo a scopo edificatorio di dette aree è prescritta dalla disciplina del PRG in vigore la predisposizione di uno strumento esecutivo obbligatorio per la RN 15;
- che è precisa volontà della proprietà procedere all'edificazione subordinando preventivamente l'organizzazione dell'intero compendio immobiliare, quindi inclusa la porzione in area RC 48, alla approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa redatto ai sensi dell'Art 45 della L.R. 56/77;
- che il PEC di cui sopra viene redatto in forma di esecutività per gli edifici ivi presentati, ovvero che ha le caratteristiche per l'applicazione della SCIA. come atto abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per le nuove costruzioni, ai sensi dell'Art. 22, Comma 3, Lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;
- che il PEC di cui sopra è compreso entro la fascia di mt 150 dalla Roggia del Mulino, ed essendo stato predisposto con gli elementi di dettaglio architettonico e planovolumetrici è da assoggettare alla procedura di Autorizzazione Paesaggistica Art. 146 del D.Lgs. 42/2004, trattandosi di un atto di pianificazione la cui approvazione costituisce titolo per l'esecuzione concreta delle opere edilizie;
- che il PEC di cui sopra non prevede la dismissione di superficie per usi pubblici, ma la monetizzazione della stessa, corrispondente a 681 mq (20% della ST), secondo quanto prevede la nuova disciplina intervenuta con la riforma della Legge Urbanistica Regionale, che ha modificato l'Art. 21 introducendo il Comma 4 bis, di immediata applicabilità come ha confermato la Regione Piemonte con Nota Prot. 9723 del 10/4/2014 senza preventivo recepimento nelle NTA di PRG;
- che il PEC di cui sopra è costituito dai seguenti allegati oltre al presente Schema di Convenzione Urbanistica:
 - Relazione Illustrativa e Norme di Attuazione;
 - Documentazione Fotografica;

- Autocertificazione Conformità Progetto alle Norme Igienico-Sanitarie;
- Dichiarazione ai sensi della L. 13/89 e D.M. 236/89;
- Bozza di Convenzione.
- TAV. 01 - Inquadramento Urbanistico e Catastale;
- TAV. 02 - Stato di Fatto e Standard Urbanistici;
- TAV. 03 - Planimetria dei Lotti e riduzione alla scala del PRG;
- TAV. 04 – Planimetria, sezioni e schema delle urbanizzazioni;
- TAV .05 - Verifica dei Parcheggi;
- TAV. 06 - Piante, Sezioni, Prospetti (per ogni edificio);
- TAV. 07 - Verifica Rapporto di Copertura e Volumi (per ogni edificio);
- TAV. 08 - Tavola Planivolumetrico;
- Allegato 1 - Verifica delle altezze interne (per ogni edificio)
- che sul progetto di PEC si sono espresse favorevolmente:
 - Il Responsabile di Procedimento in data
 - La Commissione Igienico Edilizia nelle **seduta del 26 novembre 2025 con richiesta di integrazioni che la proponente ha ottemperato**
- che il Dirigente dell'Area Tecnica, in attuazione del disposto dell'Art. 43, Comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., decide l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato;
- che il progetto è stato depositato presso e pubblicato per 15 gg. consecutivi a decorrere dal e fino al
- che nei 15 gg. successivi dallo scadere della pubblicazione e cioè entro il termine del non sono/sono pervenute osservazioni;
- che il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono stati approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n. del
- che i proponenti dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni derivanti dalla presente convenzione.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno il giorno del mese di in nei locali di, avanti a me, Dott., Notaio in iscritto al Collegio Notarile di si sono costituiti:

il Comune di Montalto Dora, nella persona del Dirigente dell'Area Tecnica per carica

domiciliato in Montalto Dora (TO), presso il Palazzo Municipale - Cod. Fisc. 01741070013 - P.Iva 01741070013 autorizzato alla stipulazione del presente atto con Deliberazione di Giunta Comunale n. del

e

la Società EDRA s.r.l. con sede in Via Burolo 1 a Cascinette d'Ivrea (TO) - P.Iva 08579310015, in qualità di proprietaria dei terreni, nel seguente atto in seguito denominata "Il Proponente", rappresentata da MARTINO CLAUDIO, nato a Ivrea (TO) il 02/02/1961, Codice Fiscale MRT CLD 61B02 E379O.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il Proponente:

ART. 1

Importanza delle premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2

Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato

L'attuazione del P.E.C., sul terreno sito nel Comune di Montalto Dora in Vicolo Quaro, descritto nelle tavole degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione di Giunta Comunale del n. avverrà conformemente alle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente PRG, alle Norme della presente Convenzione e degli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

In particolare le NTA del PEC in merito alle distanze tra fabbricati e pertinenze, ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 9 del Decreto Ministeriale n.1444/1968 (ulteriormente chiarito dalla Risoluzione n. 10/2009 della Regione Piemonte), ammettono quanto segue:

- è possibile porre in confrontanza due pareti anche finestrate che appartengano ai fabbricati abitativi in progetto, con una distanza minore di mt 10 e comunque mai inferiore all'altezza del fabbricato più alto; in caso di pareti non finestrate la distanza minima ammessa è di 5,00 mt.
- è possibile porre in confrontanza una parete finestrata di un fabbricato abitativo in progetto con un fabbricato pertinenziale sullo stesso o su altro lotto con una distanza minore di mt 10 fino ad un limite inderogabile di mt 4.

- è possibile collegare i fabbricati mediante passaggi coperti, porticati e tettoie, con ciò annullando gli effetti delle distanze predette.

ART. 3 **Utilizzazione Urbanistica ed Edilizia**

L'intervento edificatorio in progetto insiste sui seguenti terreni siti nel Comune di Montalto Dora e distinti catastalmente al Foglio 6 ed ai seguenti mappali:

PROPRIETARIO	NUMERO MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE [mq]	SUPERFICIE IN AREA RN 15 [mq]	SUPERFICIE IN AREA RC 48 [mq]
EDRA s.r.l.	907	2391	2391	
	911	238	238	
	135	190		190
	819	1044	776	268
	913	573		573

La Superficie Fondiaria ai fini dell'edificazione è pertanto pari a 4.436 mq.

La massima Volumetria edificabile è pari a 5.920,64 mc e la massima Superficie Coperta è pari a 1.423,59 mq.

Il P.E.C. prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni sopra descritti secondo le destinazioni d'uso previste dal PRG per l'area RN 15 e RC 48 e riprese nelle norme del PEC contenute nell'elaborato apposito.

Le destinazioni d'uso non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, che avrà validità di anni 10 ed entro tale termine solo a seguito di espresso consenso del Comune di Montalto Dora e solamente qualora le modifiche stesse consentano la miglior attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico.

La proposta progettuale si sviluppa secondo i principi di seguito enunciati, la cui più dettagliata trattazione trovasi nelle norme del PEC contenute nell'elaborato apposito:

- ❑ gli edifici si andranno a collocare nell'area seguendo principalmente i vincoli dati dalla forma del terreno e disponendosi con leggeri scostamenti nell'altimetria del suolo per assecondare la naturale formazione del terreno attuale;
- ❑ il PEC - a differenza di quanto prescritto dal PRG - non prevede la dismissione del 20% della Superficie Territoriale, ma la monetizzazione della stessa, corrispondente a 681 mq, secondo quanto prevede la nuova disciplina intervenuta con la riforma della Legge Urbanistica Regionale, che ha modificato l'Art. 21 introducendo il Comma 4 bis, che prevede in taluni casi la

monetizzazione degli standard urbanistici. Il Proponente ha interpellato la proprietà della restante porzione di area RN15 ricevendo un diniego all'attuazione della prevista pista ciclopedonale anche facendosi carico di tutti gli oneri;

- ❑ la strada di accesso è confermata da vicolo Quaro, poiché - sentita la proprietà del Lotto 1 - essa non ha dato la disponibilità al transito da Via Balme;
- ❑ l'accesso è garantito da reciproche servitù interessanti i mappali 396, 721 e 820 del Fg. 21. oltre che le proprietà del Proponente;
- ❑ per le urbanizzazioni è previsto il transito nella strada di accesso, sulla porzione di proprietà dell'istante e – per alcuni fabbricati – attraversando i mappali 202, 195, 196, 197 e 139 del Fg. 21 in forza di una servitù esistente (art 2 dell'atto di acquisto);
- ❑ il sedime del PEC risulta organizzato in 9 lotti, la cui Superficie Fondiaria potrà essere variata in sede di progetto entro il limite del 20%. Analogamente, il Volume edificabile e di conseguenza la Superficie Utile Lorda realizzabile sui singoli lotti potrà subire una variazione - in più o in meno - del 30% (nel rispetto comunque del Volume massimo edificabile del PEC), senza che ciò comporti alcuna procedura di variante allo stesso SUE;
- ❑ il PEC può essere attuato con titoli abilitativi edilizi singoli che interessino uno o più lotti contemporaneamente, o in un'unica soluzione;
- ❑ fermo restando l'obbligo per i fabbricati in progetto di mantenere le distanze di mt 10 da limitrofi edifici esistenti e di mt 5 da confine, o di porsi in aderenza a fabbricati già esistenti sui confini con proprietà terze, il PEC - ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 9 del Decreto Ministeriale n.1444/1968 - ammette distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi della citata legge, in quanto si tratta di un gruppo di edifici che forma oggetto di una lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche, come meglio specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PEC;
- ❑ i parcheggi privati previsti secondo la Legge Tognoli verranno realizzati sia in struttura (garage o tettoia) sia scoperti, nelle aree di pertinenza delle singole unità immobiliari o lungo la strada di distribuzione interna;
- ❑ per una regolare gestione delle acque di scolo (anche della vicina collina) il progetto prevede sia la realizzazione di pozzi dispersori per le acque meteoriche derivanti dalle impermeabilizzazioni indotte dall'edificazione, sia il mantenimento del fosso di scolo che correndo sul margine sud di tutta la RN15 recapita le acque nella roggia del Mulino mediante intubamento esistente sotto la via Olivetti. Le opere per la regimazione di dette acque dovranno essere eseguite prima dell'edificazione dei fabbricati.

ART. 4

Cessione gratuita o monetizzazione di aree per opere di urbanizzazione di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il Proponente, in relazione al disposto dell'Art. 21, Comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. si obbliga per se e per i suoi aventi diritto alla corresponsione in

favore del Comune di Montalto Dora di una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione del 20% della Superficie Territoriale, come previsto dalle norme di PRG, pari a 681 mq.

Nella proposta di PEC presentata ricorrono le condizioni di cui all'Art. 21, Comma 4 bis, ovvero che l'acquisizione delle superfici ex-Art 21, Comma 1) *non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, si è convenuto per la puntuale verifica dei criteri e per la determinazione del valore da corrispondere.*

Il Comune ha stabilito con D.C.C. n. 58 del 27 novembre 2014 i criteri per attuare la nuova disposizione della Legge Urbanistica piemontese, cui il Proponente ha ottemperato determinando una valutazione del valore dell'area di 681 mq commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Ritenuto motivatamente che:

- a) il mantenimento in possesso del Proponente il PEC non ha di per sé alcun effetto incrementativo della consistenza fabbricativa possibile, che è già largamente inferiore ai limiti ammessi dal PRG.
- b) il reale vantaggio che ne riceve il Proponente è nei soli termini di maggiore disponibilità di area pertinenziale dei costruendi fabbricati, stimabile in circa il 50% per ogni lotto.

Preso atto che:

- c) il valore per mq dell'area pari al costo dell'acquisizione di altre aree può definirsi di 7,75 Euro/mq, quale stabilito dal Comune stesso nella determinazione dei valori ai fini IMU delle aree SC.
- d) i valori delle aree fabbricabili (quali stabiliti dal Comune stesso nella determinazione dei valori ai fini IMU sempre ai fini IMU) sono compresi tra 20 e 50 Euro/mq.

L'importo di monetizzazione viene stabilito nella cifra unitaria di 11,55 Euro/mq, per un corrispettivo complessivo pari a 6.865,55 Euro.

ART. 5

Trasferimento degli obblighi

Qualora uno dei proponenti proceda ad alienare le aree di cui al presente PEC, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di convenzione; dovrà altresì dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro sette giorni dall'atto di trasferimento: i nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno osservare le norme dettate dalla convenzione.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, il proponente o gli aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ART. 6

Rilascio di autorizzazione di agibilità o abitabilità

Le agibilità/abitabilità saranno rilasciate solo a fronte della verifica dell'adempimento degli obblighi inerenti le singole concessioni edilizie e della corresponsione dell'importo dovuto per la monetizzazione della quota di aree a standard non reperita di cui al precedente Art. 4, nonché alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come indicato nel Comma 2 dell'Art.12 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

ART. 7

Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, saranno a totale carico dei proponenti.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28/06/1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici.

ART. 8

Rinuncia all'ipoteca legale

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ART. 9

Rinvio a norma di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alle Leggi del 17/08/1942 n.1150 e del 28/01/1977 n. 19 ed alla Legge Regionale 56/77 e s.m.i.