



# COMUNE DI BEINASCO

Città Metropolitana di Torino

---

## VERBALE DI DELIBERAZIONE

DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 72 DEL 07/06/2024

**OGGETTO:** Approvazione Schema di convenzione in area produttiva consolidata individuata nel P.R.G.C. quale area PC (Ex Novares) sita in Strada Torino 21-23. progetto di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente in applicazione dei disposti della Legge 106/2011 art. 5 commi 9-14 finalizzata al rilascio del Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 come previsto dall'art. 5 comma 13 del D.L. n. 70/2011.

L'anno duemilaventiquattro, addì sette del mese di giugno alle ore 14:05, regolarmente convocata, si è riunita, con una delle modalità previste dall'allegato A del vigente Regolamento per il Funzionamento del Consiglio Comunale, la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

CANNATI Daniel	Sindaco	Presente
BETTOLO Daniele	Assessore	Presente
CAROSSO Matteo	Assessore	Presente
GEDDA Gabriella Maria Rosanina	Assessore	Presente
LA ROSA Luigi	Vice Sindaco	Presente
ZANDARIN Sara	Assessore	Presente

di cui collegati in videoconferenza: Assessori BETTOLO, CAROSSO, GEDDA e ZANDARIN.

Assiste alla seduta il Segretario Generale dott. RUSSO Gerlando Luigi.

Il presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

L'Assessore all'Urbanistica, arch. Gabriella Maria Rosanina GEDDA, relaziona.

Premesso che:

- il Comune di Beinasco è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 45-7000 del 18/03/1996, pubblicato estratto sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte n. 17 del 24/04/1996 e successiva variante parziale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 27 settembre 1999;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 in data 27.10.2003 è stato adottato il progetto definitivo della prima variante strutturale del Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. 16-12669 del 07 giugno 2004, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 24 del 17 giugno 2004;
- che con D.C.C. n. 69 del 18/10/2005 è stato adottato il progetto definitivo della seconda variante strutturale del Piano regolatore generale, ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 nell'ambito dell'area normativa RC 1-1 (interno via Mirafiori), successivamente approvato con D.G.R. n. 14-8048 del 21/01/2008, pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 05 del 31/01/2008;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2010 è stata approvata la terza variante strutturale al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 1/2007, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 11 del 18/03/2010 nella quale sono state recepite le varianti strutturali e non precedentemente approvate;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 27/06/2016 è stato approvato il progetto definitivo della 4<sup>a</sup> variante strutturale al Piano Regolatore Vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 - Approfondimento geologico;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 25/03/2024 è stata approvata la Variante parziale al PRGC 1/2023 ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77. Adeguamento fasce cimiteriali e trasformazione di aree residenziali e già attuate in aree consolidate;
- lo Strumento Urbanistico Generale vigente, tra l'altro, individua la Zona ubicata in Beinasco, compresa tra strada Torino, via Danilo Dolci, via Monginevro e viale Risorgimento, formata da due aree normative denominate rispettivamente PT-CD-AL3 e PC "ex Novares", quali Area Produttiva trasformabili in destinazione terziaria PT-CD-AL3 e Area Produttiva esistente consolidata PC;
- il complesso immobiliare denominato "ex Novares" ricadente nella predetta Zona PC è individuato al Catasto Terreni al Foglio 5 Mapp. ex 43 (ora nn. 263, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 43) e risulta dismesso da ogni attività ed in stato di decadimento;
- la società ELLEMME s.r.l. in forza di atto preliminare d'acquisto stipulato con la proprietà del complesso immobiliare I.A.O.-Industrie riunite s.p.a. ha presentato un progetto di riqualificazione urbanistico-edilizia unitamente alla richiesta

di applicazione dei disposti della Legge 106/2011 art. 5 commi 5-14 finalizzata al rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, come previsto dall'art. 5 comma 13 del D.L. n. 70/2011;

- unitamente alla richiesta è stato presentato il Progetto esteso all'intera area, redatto dallo Studio Tecnico Flavio Modena + Associati, arch. Flavio Modena e arch. Romana Granata, con sede in Corso Duca degli Abruzzi 78, Torino.

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n.45 del 26.07.2023 “Area produttiva consolidata individuata nel P.R.G.C., quale area PC (Ex Novares) sita in Strada Torino 21-23: progetto di razionalizzazione del patrimonio edilizia esistente. Richiesta di applicazione dei disposti della Legge 106/2011 art. 5 commi 9-14 finalizzata al rilascio del Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 come previsto dall'art. 5 comma 13 del D.L. n. 70/2011”.

Considerato che con la deliberazione suddetta:

- è stata concessa, in applicazione dei disposti della Legge 106/2011 art. 5 commi 9-14 finalizzata al rilascio del Permesso di costruire ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, la deroga alla destinazione d'uso, comunque compatibile e complementare, e la deroga all'altezza massima, per il rilascio del permesso di costruire richiesto dalla società ELLEMMME INVEST S.R.L. in qualità di promissario acquirente del complesso immobiliare di proprietà di I.A.O. INDUSTRIE RIUNITE S.P.A. per la riqualificazione di un'area urbana degradata sita in Beinasco, compresa tra strada Torino, viale del Risorgimento, via Monginevro e via Danilo Dolci come previsto dalla L. 106/2011;
- la deroga alla destinazione d'uso, da produttiva a commerciale e residenziale, ed all'altezza massima, viene concessa per realizzare un intervento di rigenerazione urbana con la finalità ultima di riqualifica delle aree degradate trasformando l'area sotto il profilo urbanistico ed edilizio, in sintonia con l'intervento di iniziativa pubblica finanziato dal PNRR, riqualificando e restituendo inoltre alla città un fabbricato da adibire ad uffici e servizi pubblici di pregio architettonico;
- è stata valutata positivamente la permuta di area a servizi di 1.750 mq. individuata al fg. 5 mappale n. ex 185 di proprietà comunale (ora fg 5 mappali 205,206,207), con area di pari mq. 1750, di proprietà IAO industrie, individuata al fg 4 mappale n. 249 e destinata a verde, ed è stata recepita nel piano delle alienazioni della deliberazione di C.C. n. 77 del 29.12.2023 “Nota di aggiornamento al D.U.P. 2024-2026, Bilancio di previsione 2024-2026 e suoi allegati. Approvazione.”
- è stata valutata positivamente la proposta di dismissione gratuita del fabbricato ad uffici di pregio architettonico quale elemento imprescindibile alla riqualificazione dell'area di intervento;
- l'Amministrazione ha manifestato interesse alla conservazione parziale dell'immobile già destinato agli uffici aziendali, al fine di integrarne la conservazione nel contesto urbano denominato “Polo del 900”.

Considerato che nei mesi successivi è stata presentata bozza di convenzione edilizia che, come precisato nella delibera di CC del luglio 2023, demandava alla giunta comunale l'approvazione della convenzione, necessaria al rilascio del permesso di costruire convenzionato con cui:

- Verranno definite le modalità di assoggettamento delle aree a servizi;
- Verranno stabilite le modalità di versamento del contributo di costruzione;
- Verrà quantificata, tramite computo metrico estimativo, la quota delle opere a scomputo oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Verrà definito il cronoprogramma dell'attuazione degli interventi.

Vista la bozza di convenzione allegata alla presente deliberazione, redatta a seguito degli incontri avvenuti tra l'Amministrazione ed il proponente, la quale stabilisce, tra le altre cose:

- all'art. 5 la cessione di aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, costituite da aree verdi, superficie destinata a parcheggi e lotto con fabbricato per uffici pubblici;
- all'art. 6 la cessione del fabbricato uffici a titolo di compensazione per la deroga dell'altezza, previa verifica statica sulle strutture;
- all'art. 7 la permuta di aree di mq. 1.720 ciascuna;
- all'art.10 il contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinato in base alle deliberazioni comunali in materia, assunte ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Piemonte Per un totale complessivo di oneri pari ad € 2.426.706,84 così suddiviso
  - gli oneri relativi al comparto residenziale, per una cubatura pari a mc. 28.524, ammontano a € 791.826,24 oneri di urbanizzazione primaria e € 731.640,60 oneri di urbanizzazione secondaria,
  - gli oneri relativi al comparto commerciale, per una super una superficie lorda di pavimento di 9.000 mq. ammontano in totale a € 733.770,00 oneri di urbanizzazione primaria e € 169.470,00 per oneri di urbanizzazione secondaria,
- all'art. 13 urbanizzazioni ed opere a scomputo. Il progetto delle urbanizzazioni prevede la sistemazione funzionale delle aree in cessione per servizi e la riqualificazione dei percorsi e della viabilità pedonale esistente. Per un importo di €746.737,76 Pertanto il versamento, al netto dello scomputo risulta di €. 1.679.969,08, da versare in tre rate maggiorate degli interessi legali. Oltre agli oneri di urbanizzazione sarà versato in tre rate anche il costo di costruzione.
- all'articolo 20 è definita l'attuazione degli interventi, le garanzie e le penalità.
  - I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio del Permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dall'inizio lavori, eventualmente prorogabili a norma di legge.
  - a) La Richiesta di PdC completo di tutti gli elaborati consegna Elaborati per il Permesso di Costruire entro 150 giorni naturali successivi alla stipula della presente convenzione;
  - b) consegna area UMI-2 (palazzina uffici) con l'avvenuta demolizione e delimitazione della relativa area e verifiche di cui all'art. 6 entro 90 giorni naturali successivi alla stipula della presente convenzione;
  - c) consegna del progetto esecutivo ai sensi del D.Lgs 36/2023 delle Opere di Urbanizzazione entro 220 giorni naturali successivi alla stipula della presente convenzione e comunque successivi all'approvazione dello "Studio di fattibilità tecnico economica per opere di urbanizzazione";
  - d) fine lavori relativi alla UMI-1 Commerciale entro 14 mesi dopo il rilascio del Permesso di costruire;

- fine lavori relativi alla UMI-3 Residenziale entro 3 anni dal rilascio del Permesso di costruire;
- fine lavori relativi alla UMI-4 Residenziale entro tre anni eventualmente prorogabili a norma di legge dall'inizio dei lavori;
- A garanzia dei termini di cui ai punti a), b) e c) è stata prodotta specifica polizza fidejussoria

Vista la bozza di convenzione edilizia allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, comprensiva di tavola grafiche esplicative.

Considerato che in data 04 giugno è pervenuta comunicazione da parte della proprietà "IAO - INDUSTRIE RIUNITE - S.P.A.", con sede in Beinasco (TO), Strada Torino n. 23, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino con il numero di codice fiscale 05163550014 la quale nomina e costituisce quale sua procuratrice speciale la società: "M PROPERTY SRL", con sede in Torino, Via Carlo Alberto n. 32, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino con il numero di codice fiscale 12926840013, affinché in vece e luogo ed in nome e per conto della società mandante, possa sottoscrivere con il Comune di Beinasco convenzione edilizia relativa al permesso di costruire convenzionato per costruzione di edifici residenziali e terziario-commerciali in area PC "ex Novares", in deroga al PRGC vigente come previsto dalla Legge 106/2011 in strada Torino n. 22 angolo Via Danilo Dolci in Beinasco.

Dato atto che allo scopo di consentire la realizzazione dell'intervento si rende necessario addivenire alla stipula della convenzione.

Tutto ciò premesso, propone che la Giunta Comunale

### **DELIBERI**

1. di approvare per quanto esposto in narrativa lo schema di convenzione tra il Comune di Beinasco e la Società "**M PROPERTY SRL**", con sede in Torino, Via Carlo Alberto n. 32, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino con il numero di codice fiscale 12926840013 "in qualità procuratrice speciale della proprietà degli immobili, "**IAO - INDUSTRIE RIUNITE - S.P.A.**", con sede in Beinasco (TO), Strada Torino n. 23, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino con il numero di codice fiscale 05163550014 lo schema di convenzione allegato A;
2. di allegare allo schema di convenzione le seguenti tavole esplicative allegate al presente atto sotto la lettera B per farne parte integrante e sostanziale:

- 08.01 INDIVIDUAZIONE AREA DI SCAMBIO
- 08.02 SUPERFICI FONDIARIE E DISMISSIONI COMPLESSIVE
- 08.03 PARCHEGGI UMI-1 COMMERCIALI
- 08.04 PARCHEGGI UMI-2 SERVIZI
- 08.05 PARCHEGGI UMI-3 E UMI-4 RESIDENZIALE

- 08.06 VERDE
- 08.07 ASSERVIMENTI / DISMISSIONI RIPARTITI
- 08.08 ASSERVIMENTI / DISMISSIONI UMI-1 COMMERCIALE
- 08.09 DISMISSIONI UMI-2 SERVIZI
- 08.10 ASSERVIMENTI /D DISMISSIONI UMI-3 RESIDENZIALE
- 08.11 ASSERVIMENTI UMI-4 RESIDENZIALE
- 08.12 CONTEGGI E VERIFICHE URBANISTICHE
- 09 UNITA' MINIME D'INTERVENTO
- 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 10.01 OPERE DI URBANIZZAZIONE RIPARTITE

3. di dare mandato al Dirigente dell'Area Tecnica e dello Sviluppo Territoriale ad intervenire nella stipula della convenzione, autorizzando lo stesso ad introdurre modifiche ed integrazioni di carattere formale, nonché a correggere gli eventuali errori materiali qualora ciò si rendesse necessario;
4. di dare atto che le spese derivanti dalla stipula del presente provvedimento sono a totale carico dei proponenti.

L'Assessore propone, inoltre, che la Giunta Comunale dichiari la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 stante l'urgenza di avviare le tempistiche per l'attuazione degli interventi connessi con gli interventi previsti dall'Amministrazione comunale in piazza Dolci.

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Udita la relazione dell'Assessore competente.

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata.

Dato atto che sono stati espressi in maniera favorevole, dai dirigenti competenti, i pareri previsti dall'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

All'unanimità

### **DELIBERA**

di approvare la proposta sopra riportata

Con successiva separata votazione e all'unanimità, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
CANNATI Daniel \*

IL SEGRETARIO GENERALE  
RUSSO Gerlando Luigi \*

\* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82.