

Comune di Beinasco (Torino)

Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale - Approvazione del progetto definitivo del Piano di Recupero sito in Corso Cavour n. 25, Area urbanistica "RA 1-1

Proposta n. 103 del 25/06/2026

Approvazione del piano recupero di Viale Cavour

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

Premesso che:

- ❑ il Comune di Beinasco è dotato di piano regolatore generale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 45-7000 in data 18 marzo 1996, pubblicata sul bollettino ufficiale della regione Piemonte n. 17 del 24 aprile 1996 e successiva variante parziale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 27 settembre 1999;
- ❑ con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 27 ottobre 2003 è stato adottato il progetto definitivo della prima variante strutturale del Piano regolatore generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 16-12669 del 7 giugno 2004, pubblicato estratto sul bollettino ufficiale della regione Piemonte n. 24 del 17 giugno 2004.
- ❑ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 24.2.2010 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 18.3.2010 nella quale sono state recepite le varianti strutturali e non precedentemente approvate;
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 27.6.2016 è stato approvato il progetto definitivo della 4^a variante strutturale al Piano Regolatore Vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Approfondimento geologico.
- ❑ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 02.10.2025 è stata approvata la Modifica n. 1/2025 al Piano Regolatore Vigente ai sensi dell'art. 15 co. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale è stata, tra l'altro, recepita l'istanza di riqualificazione edilizia con ampliamento ai sensi della L.R. 16/2018 e s.m.i. relativa agli immobili siti in Corso Cavour n. 25 in area urbanistica RA 1-1 "Aree residenziali di recupero": questi, essendo in parte degradati ed in parte sede di attività artigianale all'interno del centro storico, sono stati ritenuti in possesso dei presupposti per l'applicazione della Legge Regionale, che consente un incremento di volumetria con la finalità di riqualificare sia dal punto di vista statico/architettonico e sia dal punto di vista funzionale, con la modifica delle destinazioni d'uso improprie, il patrimonio edilizio esistente.
 - Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 27.03.2026 è stato adottato ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e degli artt. 40 comma 10 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., il progetto preliminare del Piano di Recupero degli immobili siti in Beinasco, Corso Cavour n. 25, in area urbanistica "RA 1-1", presentato in data 27 novembre 2025 prot. 31368 ed integrato in data 23 febbraio 2026 prot. 4809 dalla proprietà BUSSINO GIUSEPPE, su progetto predisposto dall'Arch. BUSSINO ANNALISA -con studio in Beinasco, Corso Cavour 23, con destinazione residenziale/terziaria

Il suddetto progetto di Piano di Recupero in Zona "RA 1-1" del P.R.G.C. ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili posti in Corso Cavour n. 25 censiti al Locale Catasto Terreni al Foglio n. 7 mappale n. 682 di superficie catastale di mq. 794, ed al NCEU al Foglio n. 7 mappale n. 682, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 9, come previsto all'art. 23 delle N.T.A. e sulla Tavola P5-1 del P.R.G.C., il tutto ubicato nel centro storico di Beinasco.

Il progetto di Piano di Recupero in argomento prevede all'interno del lotto di pertinenza la demolizione e ricostruzione dei tre edifici esistenti(intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi

dell'art. 3, comma 1, lettera d, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che prevede la ricostruzione con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche) e realizzazione della volumetria in ampliamento ai sensi dell'art. 5 L.R. 16/2018 e s.m.i., con la realizzazione di un unico edificio per complessivi mc **2.292,00** di volumetria destinata ad edilizia residenziale libera, di cui mc 1.840,12 di recupero e mq 451,88 in ampliamento.

L'area oggetto di istanza è interclusa, non è adiacente ad alcuno spazio pubblico, e l'accesso alla stessa avviene tramite viabilità privata; per tale motivo, non si ritiene opportuna la dismissione delle aree a standard richieste dalle N.T.A. del PRGC vigente, art. 23, co. 19 e, ai sensi del co. 20bis, se ne consente la totale monetizzazione.

Lo schema di Convenzione Edilizia allegato al progetto, redatta ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., dispone in merito:

- al versamento al Comune del corrispettivo per contributo concessorio, ammontante a complessivi € 48.456,9 (corrispondenti all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) nonché alla quota relativa al costo di costruzione da determinarsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire;
- al versamento al Comune della monetizzazione dell'area a servizi calcolata in base alla capacità insediativa specifica, per un totale di € **22.275,00**, in ottemperanza a quanto previsto all'art. 23 co. 19 e 20bis delle N.T.A. del P.R.G.C.

Il tutto maggiormente dettagliato nel prospetto sotto riportato:

			OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri	Insediamento	Residenziale	€ 13.607,68	€ 18.888,83
volumetria recupero				
Oneri	Insediamento	Residenziale	€ 6.683,30	€ 9.277,09
volumetria ampliamento				
TOTALE ONERI				€48.456,90
ULTERIORI	ONERI	DA		
MONETIZZARE				
ONERI DA MONETIZZARE PER AREA A SERVIZI:				€ 22.275,00
TOTALE	ONERI	DA		€ 70.731,90
MONETIZZARE				

Nel rispetto dell'art. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. il piano di recupero, comprensivo di tutti gli elaborati, è stato pubblicato sul sito web del Comune per 30 giorni consecutivi a partire dal giorno 4 aprile.2026 fino al giorno 4 maggio 2026 ed è stato esposto in pubblica visione presso la Segreteria tecnica. Entro i 30 giorni successivi alla scadenza della pubblicazione del piano e cioè entro il 3 giugno 2026 potevano essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Nel periodo di pubblicazione del Piano di Recupero non sono pervenute osservazioni in merito.

Inoltre, ai sensi del comma 10 del citato art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. il piano di recupero, comprensivo di tutti gli elaborati, in data 20.3.2026 è stato trasmesso alla Commissione Locale Paesaggio (C.L.P. n. 2/2026), per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario la quale si è espressa inizialmente con parere sospensivo e richiesta di modifiche stilistico-architettoniche alla copertura; dette integrazioni sono pervenute in data 21.5.2026 con prot. 12650 ed in data 26.5.2026 sono state trasmesse alla citata Commissione (C.L.P. n. 3/2026), la quale si è espressa con parere favorevole, pervenuto in data 10.6.2026 con prot. 14306; in particolare, sono state modificate le tavole 1, 3, 4, 5, 8 e tavola fotoinserimento.

Infine, con comunicazione del 26.6.2026 prot. n. 15721 la proprietà, evidenziando l'avanzato stato di compromissione dell'attuale edificio residenziale, ha richiesto la possibilità, qualora le condizioni statiche lo richiedessero, di anticipare, previa presentazione di apposita pratica edilizia, la sola demolizione del manufatto in modo da non compromettere la sicurezza dell'area.

Preso atto, inoltre, che l'intervento in oggetto è soggetto alla verifica ai sensi del "Regolamento per l'individuazione e l'attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale" approvato con DCC n. 23 del 30.06.2025, che detta verifica, effettuata nell'apposito elaborato, ha determinato un valore ecologico di trasformazione positivo, e che, pertanto, l'intervento non determina ricadute negative sull'ecosistema e non sono necessarie compensazioni ambientali.

Ricordato che il progetto di Piano di Recupero in oggetto è stato visionato dalla Commissione Edilizia riunitasi in data 26.01.2026, e che la stessa ha espresso in merito parere favorevole.

Ritenuto di assentire, per motivazioni di sicurezza dell'ambito, alla richiesta relativa alla possibile demolizione anticipata dell'attuale edificio residenziale integrando in tal senso la convenzione edilizia.

Ritenuto, pertanto, di procedere all'approvazione, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e degli artt. 40 comma 10 e 41 bis della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., del progetto definitivo del Piano di Recupero sito in Beinasco, Corso Cavour n. 25, area urbanistica "RA 1-1", e relativo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune ed il proponente indicato in premessa, in qualità di proprietario degli immobili interessati composto dai seguenti elaborati:

- Istanza in bollo firmata dai richiedenti;
- Relazione illustrativa
- Relazione descrittiva
- Norme Tecniche di Attuazione
- Elenco dati catastali
- TAVOLA 1_8 Planimetria generale
- TAVOLA 2_8 Piante, prospetti e sezioni stato attuale
- TAVOLA 3_8 Piante stato in progetto
- TAVOLA 4_8 Prospetti e sezioni in progetto
- TAVOLA 5_8 Calcoli
- TAVOLA 6_8 Dimostrazione standard
- TAVOLA 7_8 Dimostrazione distanze -Relazione geologica-geotecnica
- TAVOLA 8_8 Allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria
- Rilievo fotografico
- Fotoinserimento

- Valore ecologico di trasformazione
- Convenzione

Vista la L.R. n° 56/77 e s.m.i.

Vista la L.R. n° 16/2018 e s.m.i.

Vista la Legge 5 agosto 1978 n. 457

Visto il DPR 308/2001 e s.m.i.

Visto il vigente P.R.G.C. e successive varianti.

Tutto ciò premesso, propone che la Giunta Comunale

DELIBERI

1. Di richiamare le premesse le premesse in narrativa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. Di approvare, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e degli artt. 40 comma 10 e 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., il progetto definitivo del Piano di Recupero degli immobili siti in Beinasco, Corso Cavour n. 25, in area urbanistica "RA 1-1", presentato in data 27 novembre 2025 prot. 31368 ed integrato in data 23 febbraio 2026 prot. 4809 dalla proprietà BUSSINO GIUSEPPE, su progetto predisposto dall'Arch. BUSSINO ANNALISA -con studio in Beinasco, Corso Cavour 23, con destinazione residenziale/terziaria, che prevede la demolizione dei tre edifici esistenti e la loro ricostruzione con ampliamento previsto dalla L.R. 16/2018 e s.m.i. per la realizzazione di complessivi **mc 2.292,00** come risulta dagli elaborati tecnici elencati in premessa, che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.
3. Di approvare lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune e la proprietà proponente, per la regolamentazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero "RA 1-1", e per il versamento al Comune del contributo concessorio ammontante a complessivi **€ 70.731,9** (corrispondenti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e alla totale monetizzazione dell'area a servizi), oltre alla quota relativa al costo di costruzione da determinarsi nel corso del rilascio del Permesso di Costruire, con la previsione della possibile demolizione anticipata dell'attuale edificio residenziale identificato al NCEU al Foglio 7, part. 682, subb. 3, 4, 5 e 6, previa presentazione di apposita pratica edilizia.
4. Di dare atto che il Piano di Recupero assumerà efficacia con la pubblicazione sul BUR.

L'Assessore propone, inoltre, che la Giunta Comunale dichiari la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", stante l'urgenza di consentire alla proprietà di procedere con le successive fasi attuazione.

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione del Sindaco/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.