



CITTA' DI ALBA

Provincia di Cuneo

Medaglia d'Oro al V.M.

Ripartizione Urbanistica e Territorio – Ufficio Edilizia Privata

ORDINANZA

REGISTRO GENERALE DELLE ORDINANZE N. 126 DEL 20/05/2026

IL DIRIGENTE

Visto il verbale dell'Ufficio Edilizia Privata n.4/2026 datato 08/04/2026 relativo al sopralluogo effettuato in data 25/03/2026 presso l'unità immobiliare ubicata a piano terreno del Condominio Palma in Via Damiano Chiesa n.8, distinta a Catasto Fabbricati Foglio 42 particella 400 sub.52 Categoria C/6, consistenza di mq. 30, di proprietà del Sig. SERAFINO Elio;

Rilevato che dal verbale di sopralluogo di cui sopra, eseguito da personale tecnico della Ripartizione Urbanistica e Territorio, coadiuvato da personale della Ripartizione Polizia Municipale e da funzionari dell'ASL CN2, risulta quanto segue.

"...l'avvenuta trasformazione in locali abitativi del locale assentito con destinazione d'uso "spazio adibito a ricovero veicoli".

In particolare, il locale assentito con la CILA n.355/2017 sopra citata, costituito da un unico ambiente ad uso "spazio adibito a ricovero veicoli", è stato suddiviso in due locali, il primo locale con accesso dal lato Via Damiano Chiesa ad uso "ingresso" ed il secondo locale ad uso letto e cucinino. All'interno di questo secondo locale, attraverso la realizzazione di pareti in cartongesso, è stato ricavato un bagno, privo di antibagno e quindi con accesso diretto al locale "letto e cucinino".

Una porta esterna collocata in questo secondo locale consente di accedere al cortile interno. In proposito è stato rilevato che l'accumulo del materiale vario in cortile, visibile nella documentazione allegata alla segnalazione pervenuta in data 03/03/2026, è stato rimosso e la porzione di area prospiciente l'unità immobiliare risulta ora libera ed ordinata.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare, compreso il bagno, è pari a mq 30,15 circa e presenta un'altezza interna di m 2,64 inferiore all'altezza minima prescritta da D.M. 05/07/1975.

Nei locali sopra indicati, come visibile dalla documentazione fotografica allegata al presente verbale per farne parte integrante, è presente una molteplicità di materiali: libri, carta, oggetti in generale che ostacolano il movimento all'interno degli stessi.

Il locale bagno è privo del bidet e la porzione destinata a piano cottura risulta disordinata ed in condizioni igieniche precarie. Il piano cottura funziona con una bombola del gas collegata a tubo in plastica.

I locali vengono scaldati da un unico condizionatore ed alcune stufette elettriche visibili nella fotografia del bagno.

Da quanto sopra riportato è stata constatata la realizzazione delle seguenti opere abusive:



- 1) opere riconducibili alla tipologia d'intervento di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001) e s.m.i. consistenti nel mutamento di destinazione d'uso di uno "spazio adibito a ricovero veicoli", non costituente SUL (Superficie utile lorda) in un'unità abitativa, costituente SUL (art. 21 del titolo III del vigente Regolamento edilizio comunale) all'interno della sagoma esistente del fabbricato.

E' necessario altresì rilevare che le opere abusive eseguite hanno violato quanto indicato:

A) dal Decreto Ministeriale 05/07/1975 ed in particolare:

- l'art.1: l'altezza interna utile del locale adibito ad abitazione (letto e cucinino) è di m 2,64 inferiore all'altezza minima interna prescritta di m 2,70;
- l'art.2: assenza di una camera letto della superficie minima di mq. 9 e di un locale soggiorno della superficie minima di mq. 14,00 (l'unico locale letto e cucinino è di mq. 17,20 circa);
- l'art.6: assenza di impianto di aspirazione forzata sul fornello;
- l'art.7: assenza di bidet nel bagno.

B) dall'art. 95 del Regolamento di igiene, come modificato dalla Deliberazione di Consiglio n.13 del 07/02/1994, che prevede che è vietato "mettere in comunicazione diretta i locali destinati a servizi igienici con il locale ove avviene la preparazione e la distribuzione degli alimenti; essi devono avere accesso da corridoi e disimpegni o essere separati da locali di abitazione mediante anti latrina della superficie minima di un metro quadrato.", per l'assenza dell'antibagno.

C) dall'art. 94 del Regolamento di igiene, come modificato dalla Deliberazione di Consiglio n.13 del 07/02/1994, che prevede che: "Per ciascun alloggio almeno un servizio igienico deve essere dotato dei seguenti impianti: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo, con una superficie minima di almeno mq. 4,00...", la superficie del bagno è di mq. 3,00 circa inferiore a mq. 4,00."

Considerato che in data 15/04/2026 prot. n. 73348 è stato notificato al Signor SERAFINO Elio l'avviso di avvio del procedimento amministrativo ex art. 7 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., volto all'emanazione dell'ordinanza di demolizione delle opere accertate con il sopralluogo e di ripristino dei luoghi ai sensi dell'art. 33, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., e nel termine previsto non sono pervenute osservazioni in merito.

Considerato che da accertamenti effettuati in ufficio non risulta essere stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo relativamente alle opere rilevate in sede di sopralluogo.

Visto il 1° comma dell'art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e s.m.i.;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

ORDINA

al Sig. SERAFINO Elio, nato a Castino (CN) il 15/07/1951 e residente ad Alba in Via Damiano Chiesa n.8, in qualità di proprietario,

la demolizione delle opere abusivamente eseguite presso l'unità immobiliare sita a piano terreno del Condominio Palma in Via Damiano Chiesa n.8 e distinta a Catasto Fabbricati Foglio 42 particella 400 sub.52, rilevate nel corso del sopralluogo del 25/03/2026, come specificato nel verbale citato, **ed il ripristino dei luoghi ai sensi dell'art. 33, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. nel termine di giorni 90 (novanta)** con effetto dalla data di notifica della presente ordinanza.



AVVERTE

che ove non si ottemperi a quanto ordinato, verranno applicate le disposizioni previste dall'art. 33 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (ex art. 7 Legge 28.02.1985 n. 47), che cita testualmente: "*Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.*"

COMUNICA

che ai sensi dell'articolo 3, comma 4°, della Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i., contro la presente ordinanza é ammesso, nel termine di 60 giorni dalla notifica della presente, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte (Legge 06/12/1971, n. 1034 e s.m.i.), oppure, in via alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da proporre entro 120 giorni dalla suddetta notifica (D.P.R. 24/11/1971, n. 1199 e s.m.i.).

DISPONE

- che la presente Ordinanza venga notificata al soggetto sopra specificato;
 - che la presente Ordinanza venga pubblicata all'Albo Pretorio;
 - che la presente Ordinanza venga comunicata ai seguenti Uffici ed Enti:
- | | |
|--|---------|
| - UFFICIO SEGRETERIA GIUNTA
<i>flussi documentali</i> | SEDE |
| - UFFICIO MESSI COMUNALI
<i>flussi documentali</i> | SEDE |
| - RIPARTIZIONE SERVIZI LEGALI
<i>flussi documentali</i> | SEDE |
| - RIPARTIZIONE OPERE PUBBLICHE
<i>flussi documentali</i> | SEDE |
| - RIPARTIZIONE POLIZIA MUNICIPALE
ED AMMINISTRATIVA
<i>flussi documentali</i> | SEDE |
| - SEGRETERIA TECNICA DELLA RIPARTIZIONE
URBANISTICA E TERRITORIO
<i>flussi documentali</i> | SEDE |
| - CARABINIERI - Comando di Alba,
via Generale Carlo Alberto DALLA CHIESA
tcn31430@pec.carabinieri.it | ALBA |
| - COMANDO VIGILI DEL FUOCO - DISTACCAMENTO
DI ALBA, corso M.Coppino n. 52
com.cuneo@cert.vigilfuoco.it | ALBA |
| - E.N.E.L. S.p.A. Strada Porini, 5
enelspa@pec.enel.it | GUARENE |
| - EGEEA C.so Nino Bixio n.8
retimt@pec.it | ALBA |
| - Egea Ambiente Srl C.so Nino Bixio n.8
eambiente@pec.egea.it | ALBA |



- | | |
|---|--------|
| - TECNOEDIL S.p.A. C.so Nino Bixio n.8
tecnoedil@pec.egea.it | ALBA |
| - FIBERCOP S.P.A. Via Marco Aurelio, 24
fibercopspa@pec.fibercop.it | MILANO |
| - A.S.L. CN2 - Ufficio Sanitario via Vida n. 10
aslcn2@legalmail.it | ALBA |

Alba, lì 20/05/2026

IL DIRIGENTE
Arch. Gianluca GIACHETTI



=====

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo Comunale dichiaro di aver notificato in Alba Via _____, il presente atto a _____

- Consegnandone copia in mani proprie, in luogo libero, non avendolo reperito nella casa di abitazione.
- Consegnandone copia, in busta chiusa e sigillata, recante n. cronologico e generalità del destinatario, a _____ nella sua qualità di _____, che ha sottoscritto senza prendere visione dell'atto/ una ricevuta.

Alba, lì _____

Il Ricevente

Il Messo Comunale