



CITTÀ DI ALBA
(Provincia di Cuneo)

Medaglia d' Oro al V.M.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Massimo Nardi

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 92
del 29/09/2025

OGGETTO: Modifica degli articoli 72 e 99 del Regolamento Edilizio comunale per adeguamento al Regolamento comunale per la gestione integrata dei rifiuti.

L'anno **duemilaventicinque**, addì **ventinove** del mese di **settembre**, alle ore **quindici e quarantacinque minuti**, nella sala consiliare "Teodoro Bubbio" del Palazzo civico, in presenza fisica dei componenti dell'organo istituzionale.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dallo statuto e dal regolamento consiliare, vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, nelle persone dei signori:

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. <i>GATTO Alberto – SINDACO</i> | 14. <i>GALEASSO Maria Cristina</i> |
| 2. <i>DI LIDDO Elena – PRESIDENTE DEL CONSIGLIO</i> | 15. <i>GIRI Luciano</i> |
| 3. <i>BOSCHIAZZO Elisa – VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO</i> | 16. <i>GOMBA Nadia</i> |
| 4. <i>AMBROGIO Fabio</i> | 17. <i>MANASSERO Stefania</i> |
| 5. <i>AMISANO Martina</i> | 18. <i>MARANO Mario</i> |
| 6. <i>BARBERO Lorenzo</i> | 19. <i>MARTINI Rosanna</i> |
| 7. <i>BO Carlo</i> | 20. <i>MORCALDI Lucia</i> |
| 8. <i>BOERI Domenico</i> | 21. <i>PAGLIERI Lorenzo</i> |
| 9. <i>BOFFA Carlotta</i> | 22. <i>REGGIO Massimo</i> |
| 10. <i>BOLLA Emanuele</i> | 23. <i>SATURNINO Mario Gaspare</i> |
| 11. <i>CASTELLENGO Pierangela</i> | 24. <i>SPOLAORE Riccardo</i> |
| 12. <i>CAVALLOTTO Anna Chiara</i> | 25. <i>TRIPALDI Fabio</i> |
| 13. <i>DRAICHI Abdelali</i> | |

Con l'intervento e l'opera del dott. Massimo NARDI, Segretario Generale.

All'appello nominale risultano assenti i Consiglieri di cui ai numeri: 7, 10 e 24.

Giustificano l'assenza i Consiglieri sigg. BO e SPOLAORE.

Risultano presenti gli Assessori sigg. PASINI, CAVALLO, CROCE, FENOCCHIO, GARASSINO, TIBALDI e VIGNOLO.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, la signora Elena DI LIDDO, nella sua qualità di Presidente del Consiglio comunale, assume la Presidenza, ai sensi dell'art. 8, comma 1, del Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale, e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Modifica degli articoli 72 e 99 del Regolamento Edilizio Comunale per adeguamento al Regolamento Comunale per la gestione integrata dei rifiuti.

Il Sindaco, Assessore all'Urbanistica, riferisce:

Premesso che:

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 29 giugno 2018 è stato approvato il Regolamento Edilizio conforme ai contenuti della deliberazione del Consiglio Regionale n. 247-45856 del 28 novembre 2017 con allegato al provvedimento il testo delle norme del TITOLO III (PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI) del previgente Regolamento edilizio, prendendo atto che le medesime decadranno con l'approvazione di un nuovo piano regolatore o di una sua revisione o di una variante generale al vigente P.R.G.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 65 del 27 settembre 2018 è stato modificato il Regolamento Edilizio in adeguamento alle indicazioni di tutela per il Sito Unesco: i paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato (D.G.R. n. 26-2131 del 21 settembre 2015).

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 96 del 18 dicembre 2018, è stato integrato il Regolamento Edilizio attraverso l'inserimento di uno specifico allegato (5) per disciplinare l'installazione di targhe, insegne, scritte negli ambiti dove non era più necessario richiedere il parere della Commissione Locale per il Paesaggio e le norme relative alle zone tartufigene ed al Repertorio delle testimonianze storico-documentarie nelle aree esterne al centro storico sono state riportate in uno specifico allegato (6).

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 31/03/2022, è stato integrato il Regolamento Edilizio attraverso la modifica degli articoli 45.2 e 47 al fine di riorganizzare e semplificare le procedure di raccordo tra SUE (Sportello Unico dell'Edilizia) e SUAP (Sportello Unico delle Attività Produttive) al fine di razionalizzare i flussi procedimentali all'interno della Ripartizione Urbanistica e Territorio attraverso l'eliminazione o la riduzione di alcuni passaggi interni delle pratiche di edilizia produttiva che di fatto appesantivano i relativi procedimenti con ricadute sulla durata degli stessi.

Considerato che occorre ora procedere, ai sensi dell'articolo 3, comma 10, della L.R. 8 luglio 1999, n. 19, all'adeguamento del Regolamento Edilizio in relazione alla disciplina introdotta con le modifiche apportate al Regolamento comunale per la gestione integrata dei rifiuti, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.104 in data 21/12/2021 e s.m.i.

Rilevato che per agevolare l'individuazione delle modifiche apportate agli art. 72 e 99 nell'allegato testo del Regolamento edilizio sono state sbarrate le parti che vengono eliminate ed evidenziate in grassetto le parti che vengono aggiunte e tale



precisazione esplicativa è stata riportata, nella parte introduttiva del Regolamento Edilizio.

Ritenuto comunque opportuno per semplicità di consultazione riportare di seguito il testo degli articoli 72 e articolo 99 interessati dalle modifiche, con la medesima indicazione grafica delle modifiche proposte:

Articolo 72 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1 - Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

2 - Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:

- a) resistenza meccanica e stabilità;
- b) sicurezza in caso di incendio;
- c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
- d) sicurezza nell'impiego;
- e) protezione contro il rumore;
- f) risparmio energetico;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- h) eliminazione delle barriere architettoniche.

3 - Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare al Comune gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

4 - Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

5 - Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 2 lettera h) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione che, ove si attuino interventi eccedenti la manutenzione ordinaria in locali pubblici o aperti al pubblico anche limitati a singole unità immobiliari, l'intera unità immobiliare dovrà essere adeguata alle norme tecniche di riferimento per la ristrutturazione.

~~6 - Negli interventi di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia dovranno essere previsti appositi locali, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.~~

~~7 - I locali di cui al comma precedente dovranno avere le seguenti caratteristiche:~~

- ~~o superficie non inferiore a 0,005 volte la S_{ul} dell'edificio di riferimento con il minimo di mq. 4 ed altezza minima interna di m. 2,40;~~

- pareti e pavimenti impermeabili e facilmente lavabili e munite di raccordi arrotondati;
- porte metalliche a tenuta di dimensioni non inferiori a m. 1,20 x 2,00;
- ventilazione meccanica controllata con ambiente in depressione e con adeguati sistemi di evacuazione;
- una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio; scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio allacciati alla rete di smaltimento in conformità alle normative vigenti;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e anti insetti.

8 - Qualora siano realizzati in apposite costruzioni nei cortili, potranno andare in deroga al rapporto di copertura di cui all'articolo 40 comma 3 ed essere muniti di sistema di ventilazione naturale.

9 6 - Per quanto riguarda i requisiti di cui ai punti c) ed f) del comma 2, oltre che alle norme di settore, si fa rimando all' "Allegato 2 - Disposizioni in materia di rendimento energetico.

Articolo 99 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. In ordine alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilati, si applicano le disposizioni delle vigenti normative in materia sovraordinate (D.Lgs. 156/2006, L.R. 24/2002, Piano regionale di gestione dei rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione approvato con D.C.R. 19/04/2016, n. 140-14161) **e del Regolamento comunale per la gestione integrata dei rifiuti, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 104 del 21/12/2021 e s.m.i.**

2 - In attuazione del suddetto Regolamento comunale, negli interventi di nuova costruzione o di totale demolizione e ricostruzione dovranno essere previste apposite aree private, accessibili direttamente dalla via pubblica, riservate esclusivamente all'esposizione dei contenitori dei rifiuti solidi urbani.

Preso atto che le modifiche al Regolamento Edilizio come sopra indicato sono state illustrate alla 1^a Commissione consiliare permanente nel corso della seduta del 17/09/2025.

Atteso che l'art. 137 del Regolamento edilizio tipo 2018 stabilisce che in luogo delle definizioni di cui alla Parte prima, Capo I (definizioni uniformi dei parametri edilizi), continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nei regolamenti edilizi o nei piani regolatori vigenti fino all'adeguamento del P.R.G.C. stabilito dalla L.R. 19/1999.

In relazione a quanto precede la competente Ripartizione Urbanistica e Territorio propone:

- **di approvare**, ai sensi dell'articolo 3, comma 10, della L.R. 8 luglio 1999, n. 19, le modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio di cui sopra e riportate nel testo allegato;

- **di approvare** il testo del Regolamento Edilizio allegato, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, dando atto che il medesimo è conforme ai contenuti della deliberazione del Consiglio regionale n. 247-45856 del 28 novembre 2017;
- **di dare atto** che il Regolamento Edilizio è composto da:
 - Parte prima Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia
 - Capo I Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi
 - Capo II Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia
 - Parte seconda Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia
 - Allegato 1 - Manuale del Restauro
 - Allegato 2 - Disposizioni in materia di rendimento energetico
 - Allegato 3 - Disposizioni in materia di inserimento ambientale e paesistico delle costruzioni in territorio agricolo
 - Allegato 4 - Prescrizioni in materia di eliminazione barriere architettoniche negli edifici pubblici, privati aperti al pubblico e nei relativi spazi esterni
 - Allegato 5 - Norme per l'installazione di scritte, insegne e targhe sulle facciate degli edifici
 - Allegato 6 - Ulteriori disposizioni relative alle zone comprese all'interno del confine del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli";
- **di dichiarare** che il presente Regolamento Edilizio è conforme al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28 novembre 2017;
- **di prendere atto** che le norme del Titolo III del previgente Regolamento edilizio, allegato al presente provvedimento, resteranno in vigore fino all'approvazione di un nuovo piano regolatore o di una sua revisione o di una variante generale al vigente P.R.G., di cui all'articolo 12, comma 5, della Legge regionale n. 19/1999;
- **di dare atto** che la presente deliberazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge, assumerà efficacia secondo le disposizioni regionali in materia;
- **di dare atto** che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio.

Al riguardo è stato acquisito il parere in ordine alla regolarità tecnica, rilasciato dal Dirigente la Ripartizione Urbanistica e Territorio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il provvedimento rientra nella competenza deliberativa del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, al quale, pertanto, la Giunta lo trasmette per l'adozione della seguente deliberazione.

Visto lo statuto comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il relatore e convenendo con le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto.

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e dato atto che dallo stesso non emerge alcun rilievo.

DELIBERA

- **di approvare**, ai sensi dell'articolo 3, comma 10, della L.R. 8 luglio 1999, n. 19, le modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio di cui sopra e riportate nel testo allegato;
- **di approvare** il testo del Regolamento Edilizio allegato, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, dando atto che il medesimo è conforme ai contenuti della deliberazione del Consiglio regionale n. 247-45856 del 28 novembre 2017;
- **di dare atto** che il Regolamento Edilizio è composto da:
 - Parte prima Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia
 - Capo I Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi
 - Capo II Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia
 - Parte seconda Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia
 - Allegato 1 - Manuale del Restauro
 - Allegato 2 - Disposizioni in materia di rendimento energetico
 - Allegato 3 - Disposizioni in materia di inserimento ambientale e paesistico delle costruzioni in territorio agricolo
 - Allegato 4 - Prescrizioni in materia di eliminazione barriere architettoniche negli edifici pubblici, privati aperti al pubblico e nei relativi spazi esterni
 - Allegato 5 - Norme per l'installazione di scritte, insegne e targhe sulle facciate degli edifici
 - Allegato 6 - Ulteriori disposizioni relative alle zone comprese all'interno del confine del sito Unesco "paesaggi vitivinicoli";
- **di dichiarare** che il presente Regolamento Edilizio è conforme al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 247-45856 del 28 novembre 2017;
- **di prendere atto** che le norme del Titolo III del previgente Regolamento edilizio, allegato al presente provvedimento, resteranno in vigore fino all'approvazione di un nuovo piano regolatore o di una sua revisione o di una variante generale al vigente P.R.G., di cui all'articolo 12, comma 5, della Legge regionale n. 19/1999;
- **di dare atto** che la presente deliberazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge, assumerà efficacia secondo le disposizioni regionali in materia;
- **di dare atto** che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio.



Per l'elenco dei Consiglieri intervenuti si rimanda al precedente verbale di deliberazione n. 91 del 29.09.2025.

Il Presidente pone in votazione il provvedimento ed accerta che esso riporta il seguente risultato:

Consiglieri presenti n. 22
Consiglieri votanti n. 22
Voti favorevoli n. 22

Il Presidente dà, quindi, atto che il provvedimento risulta approvato all'unanimità.

Successivamente, con separata ed unanime votazione resa nei modi di legge, il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

La registrazione degli interventi è conservata dall'Ufficio di Segreteria e dall'archivio comunale su supporto informatico, ai sensi dell'art. 117 del regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale.

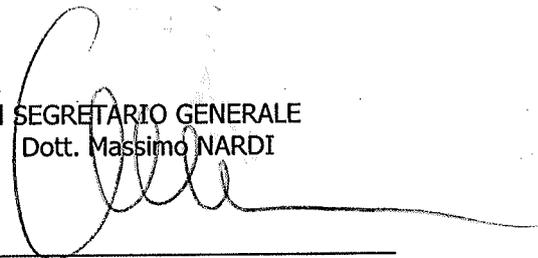


Verbale fatto e sottoscritto.

La PRESIDENTE del CONSIGLIO COMUNALE
Dott.ssa Elena DI LIDDO

II SEGRETARIO GENERALE
Dott. Massimo NARDI





CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

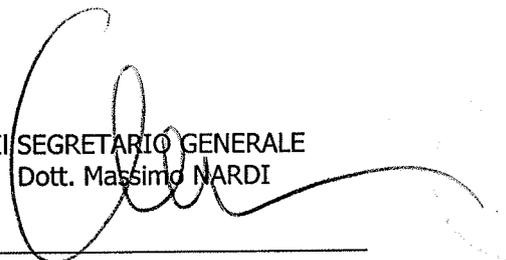
Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'albo pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi,

dal 4 OTT 2025 al 18 OTT 2025 compreso,

ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D. Lgs. n. 267/2000.

Alba, 3 OTT 2025

II SEGRETARIO GENERALE
Dott. Massimo NARDI



Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art. 134, 3° comma, del D. Lgs. n. 267/2000 il giorno _____

Alba, _____

II SEGRETARIO GENERALE
Dott. Massimo NARDI

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi,

dal _____ al _____ compreso,

senza opposizioni, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D. Lgs. n. 267/2000.

Alba, CITTA' DI ALBA

II SEGRETARIO GENERALE
Dott. Massimo NARDI

La presente copia fotostatica composta di n. 5 fogli è conforme all'originale

emessa da questo ufficio

esistente in questo ufficio

Alba, li. 03/10/2025

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Massimo Nardi

