



CITTA' DI ALBA

Provincia di Cuneo

Medaglia d'Oro al V.M.

Ripartizione Urbanistica e Territorio – Ufficio Edilizia Privata

Pratica Edilizia 2025/479

Marca da bollo € 16,00
Identificativo n. 01201782174460

Diritti di Segreteria € 130,00
PagoPa del 23/04/2025

PERMESSO DI COSTRUIRE

per trasformazione urbanistica ed edilizia a norma dell'art. 10 del Testo Unico
delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
di cui al D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e s.m.i.

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata da GIROLA ENRICO in qualità di legale rappresentante della società RESIDENZA MIA, e registrata il 29/04/2025 al protocollo generale n.20407/2025 ed al registro pubblico delle domande edilizie al n. 2025/479.

Considerato che viene richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato per la ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, con incremento di volumetria e con parziale mutamento di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, del fabbricato esistente in questo Comune sull'immobile distinto in Catasto Terreni foglio 42, numero 3302 (ex 362), Urbano foglio 42, numero 3302 (ex 362 sub 13, 362 sub 14, 362 sub 15, 362 sub 16, 362 sub 17, 362 sub 18), posto in Zona "Br2 - Zona di Corso Langhe" del PRG vigente, in CORSO LANGHE n.19.

Preso atto che il richiedente dichiara di essere legale rappresentante e proprietario.

Visti il progetto redatto dall'Arch. GOMBA NADIA, e gli atti allegati allo stesso;

Visto il D.P.R. n. 380 del 6.6.2001, e s.m.i.;

Vista la L.R. 5.12.1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia locale;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-3387 del 30/05/2016 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del 01/06/2016 e successive varianti e modificazioni.

Vista la dichiarazione di asseverazione a firma dell'Arch. GOMBA NADIA, ai sensi dell'art. 20 comma 1 del DPR 380/2001 e s.m.i. contenuta nella Relazione Tecnica di Asseverazione;

Visto il rogito notaio Dott. Viviana FREDIANI in data 25/06/2025, Repertorio n.8715 Raccolta n.6021, registrato a Cuneo il 26/06/2025 al n.12999 serie 1T e trascritto ad Alba il 27/06/2025 ai nn.5253/4147, redatto ai sensi dell'art. 3 bis delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente, con il quale è stata trasferita la capacità edificatoria di mq 110,00 dalla particella 3231 del Foglio n. 42 del catasto terreni alla particella ex 362 ora 3302 del foglio 42.



Vista la concessione n.234/2025 in data 01/07/2025 rilasciata dalla Ripartizione Opere Pubbliche - Settore Gestione e Manutenzione del Suolo che ha autorizzato l'apertura del passo carrabile su Via Gorizia n.1 e la successiva comunicazione alla Ripartizione Opere Pubbliche datata 10/10/2025 di variazione della larghezza del passo pervenuta in data 14/10/2025 prot. 47765.

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in seduta del 01/08/2025;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio in seduta del 06/08/2025 (Pratica edilizia n.733/2025).

Viste le integrazioni in data 02/07/2025 prot. n.30184, in data 14/07/2025 prot. n.34067, in data 15/07/2025 prot. n.34540, in data 18/07/2025 prot. n.35672, in data 26/07/2025 prot. n.36797, in data 29/07/2025 prot. n.36938, in data 09/10/2025 prot. n.47254, in data 14/10/2025 prot. n.47765, in data 14/11/2025 prot. n.52626, in data 20/11/2025 prot. n.53526 ed in data 28/11/2025 prot. n.55089.

Considerato che a norma dell'art. 49, L.R. 5.12.1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni, le condizioni apposte al presente Permesso di Costruire (cessione di tratto di strada al Comune identificato con la particella n. 3304 del foglio 42 della superficie di mq. 69 e l'apposizione del vincolo quota 0.00) sono accettate dal richiedente con atto di impegno unilaterale ed irrevocabile Rogito Notaio Dott. Viviana FREDIANI in data 20/11/2025 Repertorio n.8996 Raccolta n.6232, registrato a Cuneo il 20/11/2025 al n.22822 serie 1T e trascritta ad Alba il 25/11/2025 ai nn.9288/7248 e 9289/7249.

Vista la Proposta di Provvedimento a firma del Responsabile del Procedimento in data 02/12/2025.

Rilascia il presente

PERMESSO DI COSTRUIRE

regolato dalle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive, la cui inosservanza è sanzionata penalmente secondo quanto contenuto nell' articolo 44 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

ART. 1

(Oggetto del permesso)

Al Sig. GIROLA ENRICO, nato a AOSTA il 17/04/1968, residente in Corso UNITA' D'ITALIA n. 77 ALBA, Codice fiscale GRLNRC68D17A326B, in qualità di Legale rappresentante della società RESIDENZA MIA, con sede in Corso UNITA' D'ITALIA n. 77 ALBA, Partita IVA 03683760049, in qualità di Proprietario, è dato permesso di costruire alle condizioni appresso indicate e salvo i diritti dei terzi, per eseguire i lavori indicati nelle premesse in conformità al progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, con la destinazione d'uso R (residenziale).

ART. 2

(Elaborati)

Fanno parte integrante del Permesso di Costruire i seguenti elaborati controfirmati dal Dirigente la Ripartizione "Urbanistica e Territorio":

- 26/07/2025 - 03683760049-25072025-1619.660_0.TAV01-Plan gen.pdf.p7m
- 15/07/2025 - 03683760049-15072025-1009.660_0.TAV02-st di fatto_piante.pdf.p7m
- 02/07/2025 - 03683760049-01072025-1253.660_2.TAV03-st di fatto_sez prosp.pdf.p7m
- 26/07/2025 - 03683760049-25072025-1619.660_1.TAV04-prog_piante.pdf.p7m
- 26/07/2025 - 03683760049-25072025-1619.660_2.TAV05-prog_sez prosp.pdf.p7m
- 26/07/2025 - 03683760049-25072025-1619.660_3.TAV06-confr_piante.pdf.p7m
- 26/07/2025 - 03683760049-25072025-1619.660_4.TAV07-confr_sez prosp.pdf.p7m
- 26/07/2025 - 03683760049-25072025-1619.660_5.TAV08-calcoli SUL.pdf.p7m



- 02/07/2025 – 03683760049-01072025-1253.660_9.TAV08a-Trasferimento SUL.pdf.p7m
- 29/07/2025 - 03683760049-28072025-1118.660_0.TAV08.1-calcoli vol.pdf.p7m
- 26/07/2025 - 03683760049-25072025-1619.660_6.TAV09-barriere arch.pdf.p7m
- 02/07/2025 - 03683760049-01072025-1253.660_11.TAV10-regimazione acque.pdf.p7m
- 26/07/2025 - 03683760049-25072025-1619.660_7.TAV11-caposaldo.pdf.p7m
- 18/07/2025 - 03683760049-18072025-1303.660_0.TAV12-locale rifiuti.pdf.p7m
- 26/07/2025 - 03683760049-25072025-1619.660_8.TAV13-parere CLP.pdf.p7m

ART. 3

(Trasferibilità del permesso)

Il presente permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del soggetto intestatario, non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e di annullamento previsti dalla normativa vigente in materia.

Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere al Comune per effetto di leggi, di regolamenti generali e locali e di convenzioni particolari.

ART. 4

(Partecipazione agli oneri dell'intervento)

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 333 del 07/11/2024 con la quale sono state stabilite l'incidenza e le modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione a norma della deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/CR-4170 del 26.5.1977, n.10, in applicazione degli artt.5 e 10 della Legge 28.1.1977, e dell'art. 52 della L.R. 5.12.1977, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni, per cui il contributo è fissato in €14.524,91 così calcolato:

2.216,01mc volume in progetto - 1.378,55mc volume esistente=837,46mc

837,46mc x €/mc 21,68 x 0,8=€14.524,91.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 334 del 07/11/2024 con la quale è stata adeguata l'aliquota relativa al costo di costruzione in applicazione della deliberazione del Consiglio Regionale n. 345-19066 del 10.12.1996, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28.1.1977, n.10, e dell'art. 52 della L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, per cui tale contributo è fissato in €27.785,90 così calcolato:

Mq.680,69 x €/mq.480,86x6,53%x1,3= €27.785,90.

I contributi di cui al presente articolo sono stati garantiti e versati con le seguenti modalità e garanzie:

- polizza fidejussoria n.2025/13/6724717 in data 13/11/2025 della Italiana Assicurazioni S.p.a. a garanzia dell'intero importo degli oneri pari ad €14.524,91;
- polizza fidejussoria n.2025/13/6724718 in data 13/11/2025 della Italiana Assicurazioni S.p.a. a garanzia del 50% dell'importo dovuto per il costo di costruzione pari a €13.892,95 mentre la restante quota del 50% dell'importo dovuto per il costo di costruzione di €13.892,95 è stato versato con bolletta della Banca del Piemonte in data 13/11/2025.

L'inosservanza dei termini di pagamento delle somme dovute è sanzionata ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.



ART. 5

(Termini di inizio e di ultimazione dei lavori)

I lavori dovranno essere iniziati, con la realizzazione di consistenti opere, entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro tre anni da quella di inizio.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.

Decorsi tali termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare, o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Le date dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori dovranno essere comunicate dall'intestatario al Settore Edilizia Privata della Ripartizione "Urbanistica e Territorio" del Comune di Alba.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Quanto sopra ai sensi dell'art. 15 D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

ART. 6

(Prescrizioni particolari)

Osservate eventuali prescrizioni formulate dalla Soprintendenza a seguito della comunicazione trasmessa direttamente dal richiedente in data 29/04/2025, ai sensi dell'articolo 6.6 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente.

In ottemperanza all'art. 135-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., l'edificio deve essere equipaggiato con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna allo stesso, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

L'edificio deve essere inoltre equipaggiato di un punto di accesso. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

ART. 7

(Adempimenti preliminari)

Prima dell'inizio dei lavori il soggetto titolare del permesso di costruire dovrà:

a) Comunicare al Settore Edilizia Privata della Ripartizione "Urbanistica e Territorio" i nominativi dell'Impresa esecutrice delle opere e del Direttore dei Lavori ed in seguito ogni loro eventuale sostituzione.

b) Trasmettere la documentazione prevista dal D. Lgs n. 81/2008 corretto dal D. Lgs n. 106/2009 (copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., il documento unico di regolarità contributiva e la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica delle lettere a) e b) del 9° comma dell'art. 90 del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.).

c) Depositare presso il Settore Edilizia Privata della Ripartizione "Urbanistica e Territorio" la Denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato, ed a struttura metallica soggetta alla Legge 5.11.1972, n. 1086, prima dell'inizio delle opere.



d) Richiedere l'autorizzazione per erigere manufatti che implichino l'occupazione anche temporanea di suolo pubblico o di uso pubblico (i ponteggi dovranno essere protetti con materiale che non impedisca la vista dei lavori).

e) Esporre, per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile all'esterno, una tabella di dimensioni non inferiori a m. 0,70x1,00, chiaramente leggibile, nella quale siano indicati:

- il nome e cognome del Progettista e del Direttore dei Lavori e l'indicazione della stazione appaltante del lavoro;
- la Ditta (o le Ditte) esecutrice del lavoro;
- il nominativo dei progettisti degli impianti, qualora necessario;
- la data ed il numero del Permesso di Costruire;
- la destinazione d'uso e le unità immobiliari previste o la natura dell'intervento previsto;
- la data di inizio e di ultimazione dei lavori, come stabilito dal presente permesso e gli eventuali aggiornamenti della data di ultimazione dei lavori che siano stati concessi.

f) Richiedere, in caso di nuova costruzione o ampliamento, la verifica del caposaldo di riferimento al Settore Edilizia Privata della Ripartizione "Urbanistica e Territorio" del Comune di Alba., non appena ultimata l'armatura del primo solaio fuori terra.

g) Notificare copia del Permesso di Costruire alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acque) a cui si faccia richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

h) Depositare il Permesso di Costruire e i relativi elaborati grafici rilasciati dal Dirigente la Ripartizione Urbanistica e Territorio nel cantiere di lavoro e presentarli ad ogni richiesta dei tecnici addetti alla vigilanza dei lavori e degli agenti municipali.

i) Richiedere eventuale Parere di conformità sul progetto del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi del comma 2^a dell'art. 2 del D.P.R. n. 37 del 12-01-1998.

l) Presentare il progetto dell'impianto termico e/o delle fonti rinnovabili ai sensi del D. Lgs. n. 192/05 modificato dal D. Lgs. n. 311/06 e smi, qualora non sia già stato allegato alla Relazione Tecnica.

m) Presentare il progetto dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. n. 37/2008.

n) Adempiere alle prescrizioni normative in materia igienico-sanitaria, sugli inquinamenti, sul risparmio energetico, sulla sicurezza degli impianti e sulla prevenzione incendi nel pieno rispetto delle Leggi vigenti in materia.

o) Concordare con il Settore Gestione e Manutenzione del Suolo il Nulla Osta per il transito dei mezzi di trasporto occorrenti per l'esecuzione dei lavori. Tale Settore potrà esigere depositi cauzionali rapportati all'entità delle opere e alle caratteristiche di portata delle strade pubbliche interessate dai lavori, volti a garantire il corretto utilizzo delle strade stesse e il ripristino di eventuali danni causati.

p) L'attività temporanea svolta nel cantiere edile dovrà rispettare i limiti massimi di immissione sonora e gli orari fissati dalla zonizzazione acustica comunale e stabiliti dal Regolamento acustico. I responsabili del cantiere, nel caso ritengano di non superare detti orari e limiti acustici previsti dal Regolamento Comunale dovranno dare segnalazione al Comune 15 giorni lavorativi prima della data di inizio lavori precisando i motivi o le condizioni tecnico/impiantistiche che portano a tale giudizio di conformità.

L'eventuale richiesta di autorizzazione in deroga, a detti limiti ed orari, dovrà invece essere richiesta al Comune, 15 giorni lavorativi prima della data di inizio lavori, il quale provvederà a darne segnalazione alle autorità competenti in materia di vigilanza.

q) dovranno essere rispettate le disposizioni concernenti il regolare smaltimento dei rifiuti di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. oppure, nel caso in cui il materiale di scavo dovesse essere riutilizzato, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al D.M. 10 agosto 2012, n. 161 "Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo".



Il soggetto titolare del permesso di costruire, il Progettista, il Direttore dei Lavori ed il Costruttore sono responsabili della conformità delle opere alle Leggi, regolamenti, norme e convenzioni sopracitate, della fedele esecuzione del progetto depositato, dell'esecuzione di eventuali ordini di demolizione della costruzione emanati dall'Autorità competente ai sensi di legge o di regolamento, nonché della riduzione in pristino del suolo pubblico e relativi manufatti.
Le infrazioni sono sanzionate ai sensi del Titolo IV del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

ART. 8

(Procedure per l'accatastamento delle unità immobiliari derivanti dai lavori assentiti con il presente P. di C.)

In attuazione di quanto disposto dal DPR 30/05/1989 n° 223 articoli 42 e 43 ogni singola unità immobiliare dovrà essere dotata di propria numerazione interna.

Tale numerazione dovrà essere riportata sui dati catastali dell'immobile stesso al fine di rendere possibile il loro inserimento nella banca dati generale.

Pertanto, prima di effettuare l'accatastamento delle unità immobiliari assentite nel presente provvedimento il tecnico incaricato dovrà concordare la numerazione suddetta, indispensabile per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, per permettere le procedure per il conteggio delle tasse comunali (rifiuti, ICI, ecc) e l'individuazione dell'unità stessa anche al fine della residenza dei futuri utenti.

ART. 9

(Agibilità)

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui sopra.

La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00.

Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La segnalazione certificata è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni sopra indicate;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del DPR 380/2001 e s.m.i. ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;



- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché all'articolo 82 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

L'utilizzo delle costruzioni per cui si rende necessaria la presentazione della segnalazione certificata di agibilità può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della necessaria documentazione. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

ALBA, lì 02/12/2025

IL DIRIGENTE
(Arch. Gianluca GIACHETTI)
Firmato digitalmente

Il presente provvedimento verrà pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sarà consultabile per quindici giorni consecutivi.