



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. 77 DEL 15/04/2026

IL DIRIGENTE

- Vista la comunicazione pervenuta in data 03/03/2026 prot. gen. n.66324 con la quale è stato segnalato l'utilizzo di un'autorimessa come locale abitativo, 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.
- Considerato che in data 25/03/2026 è stato effettuato un sopralluogo da parte di personale della Ripartizione Urbanistica e Territorio coadiuvato da personale della Polizia Municipale e da funzionari dell'ASL CN2.
- Vista la relazione della Ripartizione Urbanistica e Territorio datata 09/04/2026 nella quale il personale scrivente ha riscontrato quanto di seguito riportato per estratto: "
 - o opere 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 eseguite in assenza di permesso di costruire;
 - o mancato rispetto di quanto indicato dal Decreto Ministeriale 05/07/1975 ed in particolare:
 - dall'art.1: l'altezza interna utile del locale adibito ad abitazione (letto e cucinino) di m 2,64 è inferiore all'altezza minima interna prescritta di m 2,70;
 - dall'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);
 - dall'art.6: assenza di impianto di aspirazione forzata sul fornello;
 - dall'art.7: assenza di bidet nel bagno.
 - o mancato rispetto, dell'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.
 - o mancato rispetto, dell'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 quindi che la situazione riscontrata non è conforme all'articolo 1,2, 6 e 7 del Decreto Ministeriale 05/07/1975 ed agli articoli 94 e 95 del Regolamento di igiene per quanto attiene ai requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione.
- Vista la nota pervenuta in data 31/03/2026 prot. n.70927 dall'A.S.L. CN2 – Dipartimento di Prevenzione S.C. Igiene e Sanità Pubblica nella quale il personale ASL ha riscontrato quanto di seguito riportato per estratto: (rif. ASL al verbale di sopralluogo n.1/OR del 25/3/26):
 - "- precarie condizioni abitative dovute principalmente all'accumulo di materiali di ogni sorta che occupano gli ambienti lasciando spazi molto limitati alla movimentazione interna;*
 - condizioni igienico-sanitarie e di pulizia insufficienti, anche in conseguenza di quanto sopra, senza possibilità di miglioramento se non provvedendo allo sgombero di buona parte del materiale presente;*
 - indici dimensionali non conformi a quanto previsto dal D.M. 5/7/75 per la civile abitazione (altezza locali abitativi inferiore a m 2,70);*
 - servizio igienico privo di separazione effettiva rispetto al locale ove si trova l'angolo di cottura;*
 - piano cottura privo di cappa di aspirazione ed alimentato tramite bombola di gas interna (di cui non è stato possibile verificare se il tubo di allacciamento abbia data di utilizzo in corso di validità): si rileva che nel medesimo locale è presente un letto e non si ha evidenza riguardo alla presenza di un'apertura fissa di ventilazione ambientale;*
 - non evidenza, all'atto del sopralluogo, del possesso di certificazioni di conformità impiantistica né di certificazione di abitabilità;*
 - il locale risulta dotato di acqua corrente e scarichi civili (lavabo e servizi igienici funzionanti) nonché di impianto di protezione "salvavita"."*
- Considerato che con la suddetta nota del 31/03/2026 l'A.S.L. CN2, in relazione alle criticità riscontrate sia sotto il profilo igienico – sanitario che della sicurezza impiantistica, riportate al punto precedente del presente atto, ha richiesto a questa Amministrazione l'emissione di un'ordinanza nei confronti dell'occupante affinché rilasci i locali fino all'eventuale ripristino delle idonee condizioni abitative, fatta salva in ogni caso la verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare.
- Considerato che la situazione riscontrata potrebbe generare una situazione di potenziale pericolo per l'incolumità dell'occupante l'unità immobiliare segnalata e degli altri condomini, a causa di una possibile fuga dalla bombola del gas e per problemi igienico-sanitari.
- Ritenuto indispensabile l'emissione del provvedimento di immediato sgombero dell'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, fino alla dimostrazione dello stato legittimo dell'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 9bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. ed al ripristino delle idonee condizioni abitative che dovranno essere attestate mediante la presentazione del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..
- Visto l'articolo 72 e 105 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 31/03/2022.
- Visti gli articoli 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;



- Visto l'articolo 71 dello Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 15/07/02 ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- Visto l'articolo 13 e successivi del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 463 del 21/12/2012 e s.m.i.;

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 dell'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,

di sgomberare immediatamente l'unità immobiliare suddetta al fine di prevenire pericoli per l'incolumità dell'occupante e degli altri condomini conseguenti ad eventuali fughe di gas e per le criticità, sia sotto il profilo igienico – sanitario che della sicurezza impiantistica, rilevate in sede di sopralluogo effettuato in data 25/03/2026, indicate nella nota dell'A.S.L. CN2 – Dipartimento di Prevenzione S.C. Igiene e Sanità Pubblica pervenuta in data 31/03/2026 prot. n.70927 e riportate nella premessa del presente provvedimento, fino alla dimostrazione dello stato legittimo dell'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 9bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. ed al ripristino delle idonee condizioni abitative che dovranno essere attestate mediante la presentazione del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

La presente ordinanza verrà trasmessa con pec per informazione all'amministratore di condominio Gi Studio Sas Amministrazione Stabili pec : gistudio@propec.eu.

DISPONE

- che la presente Ordinanza venga notificata o trasmessa con pec al soggetto sopra specificato e all'amministratore di Condominio;
 - 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 |
| - EGEA 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 |

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, 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.).

Alba, lì 15/04/2026

IL DIRIGENTE
Arch. Gianluca GIACHETTI



RELATA DI NOTIFICA

- Io sottoscritto Messo Comunale dichiaro di aver notificato in Alba
via _____, il presente atto a _____
O consegnandone copia in mani proprie, in luogo libero, non
avendolo reperito nella casa di abitazione.
O consegnandone copia, in busta chiusa e sigillata, recante n. crono
logico 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