



CITTÀ DI ALBA
(Provincia di Cuneo)

Medaglia d'Oro al V.M.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 54
del 04/06/2026

OGGETTO: Modificazione n. 26 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. h ter), L.R.P. 56/77 e s.m.i., relativamente all'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, ai sensi degli artt. 3 e 5 della L.R. 16/2018.

L'anno **duemilaventisei**, addì **quattro** del mese di **giugno**, alle ore **quindici**, 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: 3, 6, 7, 9, 10, 13 e 24.

Giustificano l'assenza i Consiglieri sigg.ri BARBERO, BOFFA DRAICHI 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: Modificazione n. 26 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. h ter), della L.R.P. 56/77 e s.m.i., relativamente all'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente ai sensi degli artt. 3 e 5 della L.R. 16/2018.

Il Sindaco, Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata riferisce:

Premesso che:

- Con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n. 30-3387, pubblicata sul B.U.R.P. n. 22 del 01/06/2016, è stato approvato il Piano Regolatore del Comune di Alba.
- Con la L.R. 16/2018, la Regione Piemonte ha introdotto la promozione degli interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, di rigenerazione urbana ed il recupero dei sottotetti e dei rustici, al fine di limitare il consumo di suolo, riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti e le prestazioni energetiche, favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato.
- In attuazione della normativa di cui al punto precedente i Comuni, per programmare gli interventi di riuso e di riqualificazione del territorio, possono promuovere una manifestazione d'interesse allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle in modo organico in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali del P.R.G. vigente, per poi procedere all'individuazione degli interventi con la deliberazione di cui al comma 3, dell'art. 3 della L.R. 16/2018.

Preso atto che:

- Nel corso dell'anno 2021 il Comune di Alba aveva promosso una manifestazione di interesse, ai sensi della L.R.P. 16/2018, individuando con deliberazione del Consiglio comunale n. 51 del 30/06/2021 gli edifici sui quali veniva consentito di realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R.P. 16/2018.
- Il 27 aprile 2022 il Comune di Alba aveva promosso una seconda manifestazione di interesse ai sensi della L.R.P. 16/2018 che non ha compiuto il medesimo iter dell'anno precedente per l'entrata in vigore della L.R.P. 7/2022, che ha abolito l'art.4 della L.R.P. 16/2018 rendendo di fatto non più necessaria l'individuazione, da parte del Comune, degli edifici oggetto di intervento di riuso e di riqualificazione.
- La Corte Costituzionale, con la sentenza 4 luglio 2024, n. 119, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 1a Serie Speciale - Corte Costituzionale n. 28 del 10-7-2024, ha

dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 7 della legge della Regione Piemonte n. 7 del 2022, nella parte in cui ha novellato l'art. 5, comma 9, della LR n. 16 del 2018.

Rilevato che, successivamente, la Regione Piemonte con la L.R. 7/2025 ha:

- reintrodotta disposizioni che consentono l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibili premialità nell'ambito di una più generale riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della corretta pianificazione e ai fini di agevolare il miglioramento della qualità urbanistica, paesaggistica, architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale;
- introdotto la lettera h ter (i cui contenuti erano già vigenti nella prima versione della legge regionale 16/2018) che, al comma 12 dell'articolo 17 della legge regionale 56/1977, prevede di approvare con deliberazione del Consiglio comunale l'individuazione dei singoli edifici e dei gruppi di edifici su cui agire con l'intervento di ristrutturazione edilizia e con le relative possibili premialità volumetriche;
- riscritto l'articolo 3 (Ambito e modalità di applicazione in tema di riuso) della legge regionale 16/2018 ricostituendone, in sostanza, la struttura previgente alla legge regionale 7/2022;
- riscritto l'articolo 5 della legge regionale 16/2018 confermando che l'intervento edilizio con cui operare al fine di ottenere le eventuali premialità volumetriche è unicamente quello di ristrutturazione edilizia come disciplinato all'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Considerato che:

- nel mese di novembre 2025, il Comune di Alba ha pubblicato un Avviso Esplorativo per una terza manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. 16/2018;
- entro il termine indicato (18 dicembre 2025) sono pervenute 10 proposte, finalizzate a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli edifici;
- in data 30 dicembre 2025 è stata approvata la Legge di Bilancio n. 199 per l'anno finanziario 2026, entrata in vigore il 01/01/2026, che ha esteso l'applicabilità della L.R.P. 16/2018 agli immobili "condonati";
- in data 05/03/2026 la Ripartizione Urbanistica e Territorio ha richiesto un parere alla Regione Piemonte in merito alla corretta applicazione delle premialità previste dall'art. 5 della L.R.P. 16/2018 se costituiscano un effettivo incremento di capacità edificatoria e pertanto debbano essere considerate in "aggiunta" ai parametri urbanistici ed edilizi del P.R.G. vigente;
- in data 26/03/2026 la Regione Piemonte ha risposto trasmettendo un precedente analogo parere già espresso nel corso dell'anno 2025 per l'ANCE Piemonte Valle

d'Aosta Confindustria Piemonte, nel quale viene confermato che l'applicazione della normativa citata consente di creare i presupposti per applicare i parametri premiali;

- sanciti dall'art. 5 della L.R. 16/2018 ancorché determinanti *"il superamento dei parametri edilizi e urbanistici per la realizzazione degli incrementi volumetrici"*.

Preso atto che gli interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 3 della L.R.P. n. 16/2018 devono quindi:

- essere finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli edifici, senza condurre ad interventi di ristrutturazione urbanistica come definita all' articolo 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. 380/2001;
- essere previsti su edifici legittimamente realizzati alla data di presentazione della richiesta di intervento, localizzati in ambiti di territorio serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti;

Rilevato infine che:

- dall'esame istruttorio delle 10 proposte pervenute, condotto dall'ufficio Urbanistica della Ripartizione Urbanistica e Territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 3-5 della L.R.P. 16/2018 è emerso quanto segue:

Richiedente	Ubicazione e Dati Catastali	Tipologia Intervento e Finalità	Esito Istruttoria e Note
Guido Barberis (C.H. Building Srl)	Corso Europa/Via Rossini (Fg. 36 n. 1353)	Ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione e ampliamento in sopraelevazione.	Accoglibile con limitazioni art. 5 LR 16/2018. Vincoli: Buffer Zone UNESCO e archeologico.
Travaglio Antonietta	Via XXV Aprile (Fg. 37 n. 878)	Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione (anche fuori sagoma) per edificio plurifamiliare.	Accoglibile con incrementi art. 5 LR 16/2018. Vincoli: Buffer Zone UNESCO, archeologico e tartufigeno.
Prandi Luciana	Località Serre 29/A (Fg. 53 n. 80)	Ampliamento edificio esistente di circa 30 mq.	Accoglibile con limitazioni art. 5 LR 16/2018 Vincoli: Buffer Zone UNESCO e idrogeologico.
Malcotti Giovanni	Corso Coppino 22 / Via Anna Rosso (Fg. 37 nn. 5189, 897)	Demolizione di due immobili e ricostruzione di edificio multipiano con premialità SUL.	Accoglibile con limitazioni art. 5 LR 16/2018. Vincolo: interesse archeologico generale.
Istrati Viorica	Strada Riddone 8 (Fg. 13 n. 89)	Ristrutturazione con sopraelevazione e incremento	Accoglibile per incremento del 25% SUL (art. 5 c. 2 LR

Richiedente	Ubicazione e Dati Catastali	Tipologia Intervento e Finalità	Esito Istruttoria e Note
		SUL del 25%.	16/2018). Area in fascia di rispetto corsi d'acqua.
Barberis Paolo (Le Macine srl)	Via XX Settembre (Fg. 37 n. 254)	Trasformazione di edificio produttivo in residenziale tramite demolizione e ricostruzione.	Non Accoglibile per mancanza verifica stato legittimo.
Canale Patrizia	Tra Via Piana Gallo e SP3bis (Fg. 29 n. 5)	Demolizione e ricostruzione per nuovo fabbricato a due piani con pianta a corte.	Non Accoglibile: destinazione d'uso attuale rurale (Zona Ep agricola).
Canale Roberto	Tra Via Piana Gallo e SP3bis (Fg. 29 n. 134)	Demolizione e ricostruzione per nuovo fabbricato a due piani con pianta a corte.	Non Accoglibile: destinazione d'uso attuale rurale (Zona Ep agricola).
Cassottana Mattia	Corso Langhe 25 (Fg. 42 n. 180)	Realizzazione unità residenziali tramite sopraelevazione sottotetto condominiale.	Non Accoglibile per mancanza verifica stato legittimo.
Gonella Giuseppe	Via Pertinace 12 (Fg. 37 n. 5193)	Sostituzione ripostiglio con nuovo locale (incremento SUL da 10,20 a 12,70 mq).	Accoglibile limitatamente alla porzione in categoria A8 (Edifici moderni).

- a seguito dell'accoglimento delle sei proposte sopra indicate occorre quindi modificare la cartografia di P.R.G. per individuare graficamente gli edifici sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia recepiti nelle seguenti tavole del P.R.G.:
 - 3.2 – Suddivisione in zone omogenee, scala 1:5.000: 3.2.1, 3.2.2
 - 3.3 – Suddivisione in zone omogenee, scala 1:2.000: 3.3.2, 3.3.4, 3.3.6
 - 3.7 – Sovrapposizione tra zone omogenee e insediamenti commerciali, scala 1:2.000: 3.7.1, 3.7.2
 - 3.9 – Suddivisione in zone omogenee con sovrapposizione classi di pericolosità geomorfologica, scala 1: 5.000: 3.9.1, 3.9.2.

Richiamato l'articolo 17, comma 12, lett. h ter), della L.R.P. 56/77 e s.m.i., che prevede che non costituiscano varianti al P.R.G. *“l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana)”*.

Rilevato che, in base all'art. 1.1 della deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977, le modificazioni che non costituiscono variante non sono assoggettate alle procedure di VAS.

Tenuto conto che la proposta di modificazione n. 26 è stata illustrata alla 1^a Commissione consiliare permanente nel corso delle sedute del 18/02/2026, 22/04/2026 e 28/05/2026.

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

1. **di assumere**, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lett. h ter), della L.R.P. 56/77 e s.m.i. la modificazione n. 26 al P.R.G.C. relativa all'individuazione dei singoli edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana);
2. **di dare atto** che l'aggiornamento cartografico di cui al punto precedente, viene recepito nelle seguenti tavole di P.R.G.:
3.2 – Suddivisione in zone omogenee, scala 1:5.000: 3.2.1, 3.2.2
3.3 – Suddivisione in zone omogenee, scala 1:2.000: 3.3.2, 3.3.4, 3.3.6
3.7 – Sovrapposizione tra zone omogenee e insediamenti commerciali, scala 1:2.000: 3.7.1, 3.7.2
3.9 – Suddivisione in zone omogenee con sovrapposizione classi di pericolosità geomorfologica, scala 1: 5.000: 3.9.1, 3.9.2;
3. **di dare mandato** alla Ripartizione Urbanistica e Territorio per lo svolgimento delle procedure previste all'art. 17, comma 13, della L.R.P. 56/77 e s.m.i.

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.

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.

Visto lo statuto comunale.

D E L I B E R A

1. **di assumere**, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lett. h ter), della L.R.P. 56/77 e s.m.i. la modificazione n. 26 al P.R.G.C. relativa all'individuazione dei singoli edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana);

- 2. di dare atto** che l'aggiornamento cartografico di cui al punto precedente, viene recepito nelle seguenti tavole di P.R.G.:
- 3.2 – Suddivisione in zone omogenee, scala 1:5.000: 3.2.1, 3.2.2
 - 3.3 – Suddivisione in zone omogenee, scala 1:2.000: 3.3.2, 3.3.4, 3.3.6
 - 3.7 – Sovrapposizione tra zone omogenee e insediamenti commerciali, scala 1:2.000: 3.7.1, 3.7.2
 - 3.9 – Suddivisione in zone omogenee con sovrapposizione classi di pericolosità geomorfologica, scala 1: 5.000: 3.9.1, 3.9.2.
- 3. di dare mandato** alla Ripartizione Urbanistica e Territorio per lo svolgimento delle procedure previste all'art. 17, comma 13, della L.R.P. 56/77 e s.m.i.
-

INTERVENGONO:

PRESIDENTE

Si dà atto che si allontana la Cons. Stefania MANASSERO.
Sono, pertanto, presenti n. 17 Consiglieri.

Il SINDACO illustra la proposta.

Si dà atto che entra in aula la Cons. Elisa BOSCHIAZZO.
Sono, pertanto, presenti n. 18 Consiglieri.

PRESIDENTE
Cons. AMBROGIO
Cons. REGGIO
Cons. PAGLIERI

La **PRESIDENTE** pone in votazione il provvedimento ed accerta che esso riporta il seguente risultato:

Consiglieri presenti	n. 18	
Consiglieri astenuti	n. 4	(BOERI-BOSCHIAZZO-GOMBA-REGGIO)
Consiglieri votanti	n. 14	
Voti favorevoli	n. 14	

La **PRESIDENTE** dà, quindi, atto che il provvedimento risulta approvato nella formulazione predisposta dalla Giunta comunale.

Successivamente, con 14 voti favorevoli e 4 Consiglieri astenuti (BOERI-BOSCHIAZZO-GOMBA-REGGIO) su 18 Consiglieri presenti e 14 Consiglieri votanti, il suindicato 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
F.to DI LIDDO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to NARDI