COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP, COMMERCIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

SEZIONE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Sacchetto Lina

DETERMINAZIONE N. 3160 DEL 09/10/2023

OGGETTO: PRESA D'ATTO DI DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 72 DEL 22/06/2016, PROT. 35026/2016, UT_2014/1478, PROT. 62522 DEL 14/11/2014, PER DECORRENZA DEI TERMINI DI INIZIO DEI LAVORI

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto del Sindaco n. 43 dell'11/11/2022 con il quale é stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Settore "*Urbanistica, Edilizia Privata, Suap, Commercio e Attività Produttive*", a seguito dell'adozione della deliberazione di G.C. n. 48 del 04/03/2021, di approvazione della Macrostruttura dell'Ente;

VISTO il Decreto Dirigenziale n. 43 del 01/10/2019 relativo all'assegnazione delle funzioni di responsabile di parte dei procedimenti S.U.E. al geom. Sacchetto Lina Teresa;

PREMESSO quanto segue:

- in data 14/11/2014, prot. 61522, è stata presentata istanza di Permesso di Costruire, UT_2014/1478, per la costruzione di due edifici residenziali in Viale Oroboni, previa demolizione di un fabbricato produttivo esistente in Via Chiarugi, n. 111, ai sensi della Legge n. 106/2011;
- con deliberazione n. 29 del 30/11/2015, il Consiglio Comunale ha approvato l'applicazione alla citata istanza di Permesso di Costruire dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 (Permesso di Costruire in deroga);
- in data 22/06/2016 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 72, le cui Prescrizioni Speciali, tra l'altro, statuiscono: *"*… omissis … 2) *i lavori di nuova costruzione potranno iniziare solo ad avvenuta demolizione del fabbricato produttivo*. - … omissis…*"*;
- il citato P. di C. è stato ritirato in data 21/10/2016;
- in data 30/05/2017, con prot. 31731, la proprietà ha presentato la Comunicazione di Inizio dei Lavori con dichiarazione dell'inizio degli stessi in pari data;
- in data 19/03/2020 (ns. prot. 19259) e' pervenuta a mezzo pec richiesta di proroga del P. di C. 72/2016, ex art. 15 D.P.R. 380/2001;
- con nota dell'8/04/2020, prot. 21605, è stato trasmesso il preavviso di diniego ex art. 10*bis*, L. 241/1990, nel quale veniva dato atto della non sussistenza dei presupposti, indicati all'art. 15 del D.P.R. 380/2001, per concedere la proroga del Permesso di Costruire in oggetto, stante l'assenza di previsioni normative legittimanti una tale proroga;

- nel contempo è iniziata l'emergenza Covid19 che, *ex lege*, ha prorogato i termini di vari provvedimenti e di cui si è dato conto nella comunicazione di avvio del procedimento ns. prot. 65768 del 31/08/2023;

PRESO ATTO che, al fine di verificare lo stato dei lavori, sono stati eseguiti due sopralluoghi, precisamente:

1. in data 13/02/2023, personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, coadiuvato da personale di Polizia Locale, ha eseguito un sopralluogo in Viale Oroboni allo scopo di accertare l'effettivo inizio dei lavori. Dall'esito del verbale e dalla documentazione fotografica allegata, prot. 23217 del 22/03/2023, è emerso che i lavori di costruzione degli edifici non avevano avuto inizio;
2. in data 28/07/2023, personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, coadiuvato da personale di Polizia Locale, ha eseguito un sopralluogo anche in Via Chiarugi, n. 111 allo scopo di verificare l'avvenuta demolizione del fabbricato produttivo. Dall'esito del verbale e dalla documentazione fotografica allegata, prot. 58391 del 28/07/2023, è emerso che i lavori di demolizione non avevano avuto inizio;

VERIFICATO, pertanto, che dal 30/05/2017, data di deposito al protocollo della Comunicazione di inizio lavori n. 31731, sulle aree interessate non risultano essere iniziate attività edilizie (vedasi documentazione fotografica in atti);

ATTESO che:

- l'art. 15 del D.P.R. 380/2001, rubricato "*Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire"*, fissa il termine di un anno dal rilascio del permesso di costruire la data per l'inizio dei lavori;
- l'art. 78 della L.R. 27/06/1985, n. 61, quale norma di dettaglio, statuisce "*per la validità della concessione o autorizzazione devono essere fissati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dalla notifica…*";

VERIFICATO che:

- il Permesso di Costruire n. 72 è stato rilasciato in data 22/06/2016;
- dalla documentazione in atti, lo stesso P. di C. risulta notificato il 27/06/2016;
- il titolo è stato ritirato dalla proprietà il 21/10/2016;
- agli atti risulta presentata la dichiarazione di inizio lavori in data 30/05/2017, con prot. 31731;

RILEVATO che il termine annuale per l'inizio dei lavori è ampiamente decorso senza che i lavori effettivi abbiano avuto inizio, compresa la demolizione del fabbricato produttivo sito in Via Chiarugi - Cens. di Rovigo F. 3 Mapp. 169 (condizione *sine qua non* per procedere alla costruzione dei due edifici in Via Oroboni);

TANTO PREMESSO, con nota prot. 65768 del 31/08/2023 è stato comunicato l'avvio del procedimento di presa d'atto di decadenza del Permesso di Costruire n. 72 del 22/06/2016, UT_2014/1478 al titolare dello stesso;

VISTE le memorie presentate dalla proprietà, con nota prot. 68326 dell'11/09/2023, che sinteticamente si riportano di seguito:

1. *"all'epoca dell'inizio dei lavori (30/05/2017) era stata eseguita una platea sul retro dell'area…";*
2. *"i lavori furono sospesi al fine di concordare una variante al P. di C. 72/2016 …";*
3. *" … prevedevano la certificazione di avvenuta demolizione al momento della richiesta di Agibilità";*
4. *"Infine ritiene che ai sensi della L. 51/2022 il P. di C. 72/2016, è prorogato ad ottobre 2024";*

RITENUTE non condivisibili le argomentazioni espresse dalla proprietà per i seguenti motivi:

1. dalla documentazione fotografica allegata al verbale di sopralluogo del 13/02/2023 è evidente che dal deposito della comunicazione in data 30/05/2017 non sono stati eseguiti concreti lavori edilizi consistenti nell'innalzamento di elementi portanti, nell'elevazione di muri e nell'esecuzione di scavi preordinati al gettito delle fondazioni (in aderenza ai principi statuiti nella sentenza del C. di S., Sez. II, 30/07/2019, n. 5371). A tal proposito, inoltre, il Cons. Stato, Sez. IV, 4 dicembre 2020, n. 7701, ha precisato: "*In materia edilizia la decadenza dalla concessione edilizia va valutata in relazione all'effettivo inizio dei lavori non in via generale e astratta, ma con specifico riferimento all'entità e alle dimensioni dell'intervento edilizio programmato e autorizzato, ciò al fine di evitare che il termine per l'avvio dell'edificazione possa essere eluso mediante lavori fittizi e simbolici, e quindi non significativi di un effettivo intendimento del titolare del permesso di procedere alla costruzione*";
2. agli atti del Settore non risultano presentate istanze di variante al P. di C. n. 72/2016;
3. la demolizione del fabbricato produttivo in Via Chiarugi (mai avvenuta) era condizione espressamente indicata nell'oggetto del P. di C. in parola e nelle prescrizioni speciali, al punto 2) dello stesso, al fine di poter procedere all'edificazione degli edifici in Via Oroboni, mentre il punto 3) delle prescrizioni speciali del P. di C. 72/2016 attiene alla fase di agibilità e stabilisce: "*il certificato di agibilità è subordinato all'istituzione di vincolo di non edificabilità sul Foglio 3 Mapp. 169 per superficie attualmente occupata dal fabbricato produttivo*";
4. stante quanto sopra il P. di C. n. 72 del 22/06/2016 è decaduto al più il 30/05/2018 (decorso un anno dalla data di deposito della dichiarazione di inizio lavori), se non in data antecedente, dunque prima del periodo emergenziale ed all'adozione delle relative misure;

RILEVATO, pertanto, alla luce di quanto sopra rappresentato, che non sussista alcun inizio serio e significativo dei lavori idoneo a dimostrare la reale volontà del titolare del Permesso di Costruire di dare corso all'intervento autorizzato;

RITENUTO, pertanto, che ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 15 del D.P.R. 06/06/2018, n. 380 e 78 della L.R. 27/06/1985, n. 61, il Permesso di Costruire n. 72 del 22/06/2016, UT_2014/1478, sia decaduto per mancato inizio dei lavori nel termine di anni uno dal rilascio, precisamente per mancato inizio dei lavori entro il termine perentorio previsto dall'art. 15, co. 2, del D.P.R. 380/2001 a far data al più dal **30/05/2018** (anni 1 (uno) dal deposito della comunicazione di inizio dei lavori avvenuta il 30/05/2017), se non in data antecedente;

RILEVATO che l'adozione del presente atto non comporta alcun onere a carico dell'Amministrazione;

VISTI:

- l'art. 15 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- l'art. 78 della L.R. 27/06/1985, n. 61;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- l'art. 16, co. 3, del vigente Regolamento delle Funzioni Dirigenziali dell'Ente;

DETERMINA

1. che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto e si intendono qui integralmente richiamate e riportate;

COMUNE DI ROVIGO

2. di prendere atto della decadenza di diritto del Permesso di Costruire n. 72 del 22/06/2016, UT_2014/1478, prot. 61522 del 14/11/2014, intestato alla proprietà indicata nell'allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, non ostensibile nel rispetto della riservatezza dei dati personali identificativi e la cui diffusione risulta non necessaria ed eccedente rispetto alle finalità del procedimento, per decorrenza del termine di inizio lavori, a far data al più dal **30/05/2018**, se non in data antecedente;

3. la perdita di efficacia del titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività edificatoria;

4. di disporre che il presente provvedimento venga comunicato alla ditta intestataria del titolo edilizio in parola;

5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere per l'Amministrazione;

6. di comunicare che avverso al presente provvedimento è ammesso il ricorso giurisdizionale al TAR del Veneto entro 60 (sessanta) o in alternativa al Presidente della Repubblica entro 120 (centoventi) giorni dalla ricezione;

7. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente - Sezione provvedimenti - Provvedimenti dei dirigenti";

8. di dare atto che la pubblicazione del presente atto all'albo online del Comune, avviene nel rispetto della riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali;

9. di dare atto che la presente determinazione:
   - va pubblicata all'albo pretorio on-line di questo ente per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32, co. 1, della L. 18/06/2009, n. 69;
   - va inserita nel registro generale delle determinazioni.

Con la sottoscrizione del presente provvedimento si appone parere favorevole ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa.

IL DIRIGENTE
Christian Scalabrin

Documento sottoscritto con firma digitale