COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SPORT ED EDILIZIA SPORTIVA, POLITICHE GIOVANILI

SEZIONE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Rizzieri Roberto

DETERMINAZIONE N. 3736 DEL 30/10/2025

OGGETTO: **ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA AI SENSI DELL'ART. 21 NONIES L. 07/08/1990, N. 241 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI DELL'ART. 23 DEL D.P.R. 06/06/2001, N. 380, PERVENUTA CON PROT. SUAP REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0753943 DEL 20/12/2024, PER RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI PALAZZO OLIVA CON FRAZIONAMENTO IN 15 UNITÀ IMMOBILIARI, CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI LOCALE ACCESSORIO CON DIVERSA SAGOMA E SEDIME; IMMOBILE SITO IN VIA DOMENICO ANGELI, N. 39, CATASTALMENTE CENSITO AL CENSUARIO DI ROVIGO, SEZ. URB. RO, FOGLIO 18, MAPPALE 882 SUB. 3-4-5-6-7-8-9-12-13-15-16-18-19-20-21-22.**
CODICE PRATICA: 01641140296-19122024-1004 --- UT_2024/1273

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto Sindacale n. 7 dell'11/02/2025 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Settore *"Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Politiche Giovanili"*, a seguito dell'adozione della deliberazione di G.C. n. 22 del 06/02/2025, di approvazione della Macrostruttura dell'Ente;

PREMESSO quanto segue:

- in data 20/12/2024, con prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0753943, UT_2024/1273, la proprietà indicata nell'allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, non ostensibile per ragioni di tutela dei dati personali identificativi e la cui diffusione risulta non necessaria ed eccedente rispetto alle finalità del procedimento, ha presentato Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ex art. 23 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, per il progetto di restauro e risanamento conservativo di Palazzo Oliva, con frazionamento in 15 unità immobiliari, consolidamento strutturale, demolizione e ricostruzione di locale accessorio con diversa sagoma e sedime, ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. c) e d), del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- stante la complessità dell'intervento, prima della presentazione della citata pratica edilizia, sono stati svolti diversi incontri con lo studio incaricato dalla proprietà al fine di assicurare che la pratica edilizia in corso di presentazione risultasse completa e corretta, tanto sotto il profilo formale quanto sotto quello sostanziale;

- in ragione degli incontri svolti, dell'elevato numero di pratiche trattate dagli Uffici e dalla complessità delle relative attività istruttorie, nonché del periodo in cui è stata depositata (20/12/2024), con riferimento alla pratica *de qua* non è stata trasmessa nei termini la comunicazione di *"Ordine motivato di non effettuare l'intervento"*, prevista dall'art. 23, co. 6, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- in data 02/10/2025, con prot. SUPRO/0765683, è stata trasmessa per il tramite del portale www.impresainungiorno.gov.it, da parte degli Uffici del Settore SUE-Edilizia Privata-Urbanistica la "*Comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ex artt. 7-8 L. 241/1990 - Annullamento in autotutela ex art. 21 nonies L. 07/08/1990, n. 241"* relativamente alla SCIA Alternativa al P. di C., ex art. 23, del D.P.R. 380/2001, pervenuta il 20/12/2024, UT_2024/1273, atteso che, rispetto alla predetta SCIA, non era stata inviata nei termini previsti, la comunicazione di *"Ordine motivato di non effettuare l'intervento"*, prevista dall'art. 23, co. 6, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- nella suddetta comunicazione prot. SUPRO/0765683 del 02/10/2025, in particolare, si sottolineava che l'Ordine motivato di non effettuare l'intervento risultava doveroso, considerato che:
  (i) non risulta verificato lo stato legittimo del fabbricato, ai sensi dell'art. 9 bis, co. 1 bis, del D.P.R. 380/2001;
  (ii) l'intervento per la costruzione del portico da destinare a posti auto coperti è in contrasto sia con l'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Centro Storico vigente alla data di presentazione della SCIA, sia con l'art. 15 delle Norme Tecniche Operative della Variante n. 9 al Piano degli Interventi, adottata con D.C.C. 95 del 22/12/2023 e poi approvata con D.C.C. 28 del 30/04/2025;
  (iii) il progetto di recupero del sottotetto ai fini abitativi non rispetta le prescrizioni della Legge Regionale n. 51 del 23/12/2019;
  (iv) la realizzazione di nuove terrazze "a tasca" nella copertura è in contrasto sia con l'art. 20 – punto 4 delle N.T.A. del P.R.G. del Centro Storico (vigente alla data di presentazione della SCIA), in cui è specificato che "[…] per le categorie *"Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione D1" non sono ammesse coperture a terrazzo"*, sia con l'art. 12, co. 17, lett. a) del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale della Variante n. 9 al Piano degli Interventi (adottata alla data di presentazione della SCIA), secondo il quale *"[...] per gli edifici con categoria Restauro e Risamento conservativo, non è consentito realizzare nuove terrazze e poggioli"*;

PRESO ATTO che nei termini assegnati dalla comunicazione di avvio del procedimento di annullamento in autotutela della SCIA *de qua*, la proprietà, per il tramite del procuratore, ha inviato una nota, prot. SUPRO/0794657 del 16/10/2025, in cui chiede *"l'annullamento e l'archiviazione della pratica in oggetto"* e contestualmente presenta le seguenti osservazioni:

- relativamente al manufatto senza titolo è stata presentata C.I.L.A., prot. SUPRO/0792800 del 16/10/2025 – UT_2025/0998, di demolizione;
- nella futura pratica: sarà proposta la rimozione di eventuali difformità relative al fabbricato principale, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 19/2021; non sarà prevista la realizzazione del portico da destinare a posti auto, atteso che risulta in contrasto con la normativa; il progetto di recupero del sottotetto sarà reso conforme alle prescrizioni della L.R. 23/12/2019, n. 51, così come modificata dalla L.R. 20/05/2025, n. 6; la realizzazione delle terrazze a tasca verrà confermata come da progetto iniziale, in forza dell'art. 48 del Regolamento Edilizio e dell'art. 12, co. 2, del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale del Piano degli Interventi vigente;

RITENUTO, alla luce di quanto sopra, che nel caso di specie, nell'ambito della comparazione tra l'interesse pubblico e gli interessi privati da condursi a fronte dell'esercizio da parte della P.A. del potere di riesame in autotutela, sussista un rilevante interesse pubblico concreto ed attuale ad impedire

il consolidamento degli effetti della SCIA Alt. al P. di C., prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0753943 del 20/12/2024, UT_2024/1273, presentata ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 per il progetto di restauro e risanamento conservativo di Palazzo Oliva, con frazionamento in 15 unità immobiliari, consolidamento strutturale, demolizione e ricostruzione di locale accessorio con diversa sagoma e sedime, in ragione dell'evidente contrasto dell'intervento ivi previsto con la normativa edilizia-urbanistica;

CONSIDERATO, a tal riguardo, che:

- la SCIA in oggetto, sebbene efficace per il mero decorso del tempo, è in evidente contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente, nonché con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati alla data di presentazione della stessa;
- a seguito della presentazione della SCIA, non risulta pervenuta allo Sportello Unico per l'Edilizia la comunicazione di inizio lavori corredata dalla relativa documentazione obbligatoria (relazione in materia di contenimento dei consumi energetici ex L. 10/1991 e D.Lgs. 192/2005, notifica preliminare ex art. 99 del D.Lgs. 81/2008, preavviso per lavori strutturali in zona sismica ex art. 94 del D.P.R. 380/2001, nomina dell'impresa esecutrice, ecc.);
- come accertato dal sopralluogo eseguito in data 29/09/2025, giusta relazione in atti con prot. 71304 del 30/09/2025, i lavori non sono stati mai avviati, tanto da risultare il tutto insufficiente ai fini della formazione di un legittimo e consolidato affidamento sulla realizzabilità dell'intervento in capo al privato, con la conseguente piena legittimità dell'esercizio del potere di autotutela sul silenzio assenso formatosi da parte dell'Amministrazione;

RITENUTO che, nel caso di specie, l'interesse pubblico sotteso all'esercizio del potere di riesame in autotutela da parte della pubblica amministrazione appare senz'altro preponderante in ragione della mancata formazione di un legittimo e consolidato affidamento in capo al soggetto privato, alla luce anche del mancato inizio dei lavori conseguente all'efficacia della SCIA *de qua* per mero decorso del tempo;

CONSIDERATO, pertanto, doversi procedere all'annullamento d'ufficio della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al P. di C., prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0753943 del 20/12/2024, UT_2024/1273, presentata ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 per il progetto di "*restauro e risanamento conservativo di Palazzo Oliva, con frazionamento in 15 unità immobiliari, consolidamento strutturale, demolizione e ricostruzione di locale accessorio con diversa sagoma e sedime*", ai sensi di quanto previsto dall'art. 21 nonies della Legge n. 241/1990;

PRESO ATTO del parere favorevole all'adozione del presente provvedimento pervenuto da parte del responsabile del procedimento, arch. Rizzieri Roberto, nominato con Decreto Dirigenziale n. 169 del 28/12/2023;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTA l'art. 21 nonies della Legge 07/08/1990, n. 241;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001, n. 380: "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

DETERMINA

1. che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto e si intendono qui integralmente richiamate e riportate;
2. di procedere, per tutte le ragioni esplicitate in premessa, all'esercizio del potere di riesame in autotutela ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 nonies della Legge n. 241/1990 mediante

l'annullamento d'ufficio della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al P. di C., prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0753943 del 20/12/2024, UT_2024/1273, presentata ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 per il progetto di "*restauro e risanamento conservativo di Palazzo Oliva, con frazionamento in 15 unità immobiliari, consolidamento strutturale, demolizione e ricostruzione di locale accessorio con diversa sagoma e sedime*", dalla proprietà indicata nell'allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, non ostensibile per ragioni di tutela dei dati personali identificativi e la cui diffusione risulta non necessaria ed eccedente rispetto alle finalità del procedimento;

3. di dare atto, in particolare, che nel caso di specie, nell'ambito della comparazione tra l'interesse pubblico e gli interessi privati da condursi a fronte dell'esercizio da parte della P.A. del potere di riesame in autotutela, l'interesse pubblico appare senz'altro preponderante in ragione della mancata formazione di un legittimo e consolidato affidamento in capo al soggetto privato, alla luce anche del mancato inizio dei lavori conseguente all'efficacia della SCIA *de qua* per mero decorso del tempo;
4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere per l'Amministrazione;
5. di disporre la trasmissione del presente provvedimento - per il tramite del portale *www.impresainungiorno.gov.it* al procuratore della 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;
6. di comunicare che avverso il 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 dell'atto all'albo on line 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.

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