# COMUNE DI ROVIGO

## SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP COMMERCIO E ATTIVITÀ PRODUTTIVE, TURISMO EVENTI E MANIFESTAZIONI, EUROPROGETTAZIONE

### SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Rizzato Paola

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 342 DEL 28/09/2021

**OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE, EX ART. 33, CO. 4 E 1, D.P.R. 380/2001, DI RIMOZIONE E DEMOLIZIONE DELLA PARTE DI IMMOBILE IN SOPRAELEVAZIONE SITO IN VIA CAVOUR – PIAZZA VITTORIO EMANUELE II, CENSITO AL CENSUARIO DI ROVIGO F. 19 MAPP. 414 SUB 2 – 3 – 5**

**IL DIRIGENTE**

**VISTO** il Decreto del Sindaco n. 34 del 31/07/2019 con il quale é stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Settore "*Urbanistica Edilizia Privata, Suap Commercio e Attività Produttive, Turismo Eventi e Manifestazioni, Europrogettazione*", a seguito dell'adozione della deliberazione di G.C. n. 70 del 29/07/2019, di approvazione della Macrostruttura dell'Ente;

**VISTO** il Decreto Dirigenziale n. 42 del 01/10/2019 relativo all'assegnazione delle funzioni di responsabile di parte dei procedimenti S.U.E. al geom. Rizzato Paola;

**PREMESSO** quanto segue:

- in data 18/08/2006 è stato rilasciato, alla ditta 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, il Permesso di Costruire n. 288/18.08.2006 – U.T. 1433/2005, ad oggetto "*ristrutturazione al piano secondo, terzo e sottotetto con ricavo di due alloggi*", relativo all'immobile di proprietà sito in Via Cavour e Piazza Vittorio Emanuele II, censito al Cens. di Rovigo, F. 19 – Mapp. 414 sub 2 – 3 – 5 in Zona di P.R.G.: A1A – grado di protezione – ristrutturazione edilizia D1;
- a seguito di sopralluogo, effettuato in data 28/11/2008, è emerso che:
  (i) rispetto alle tracce relative alla situazione preesistente, la falda appare alzata sia nel punto minimo (di mt. 0,20), sia nel punto massimo (sottotrave di 1,10);
  (ii) a conferma delle predette circostanze, si è confrontata una foto scattata negli anni '80 da prospettiva di Piazza Vittorio Emanuele II° e una scattata allo stato attuale nella stessa posizione;

(iii) la rappresentazione grafica dello stato di fatto nella TAV. 06 (b) allegata al P. di C. 288/2006 non corrisponde alla traccia della falda precedente all'intervento, mentre corrisponde a quanto indicato nello stato di progetto; sia dalla relazione del Tecnico comunale sia dalla comparazione delle foto si è potuto evincere la sussistenza di una sopraelevazione rispetto allo stato originario (vedi foto d'epoca); il rilascio del Permesso di Costruire n. 288 del 18/08/2006 con sopraelevazione è pertanto conseguito all'inesatta rappresentazione della realtà (Stato di Fatto);

- in data 04/12/2008 è stata adottata Ordinanza Dirigenziale di sospensione lavori n. 695/2008/OD e contestuale comunicazione di avvio del procedimento di annullamento del Permesso di Costruire n. 288/2006;
- in data 19/02/2009 è stata adottata l'Ordinanza Dirigenziale n. 72/2009/OD di annullamento d'ufficio del Permesso di Costruire n. 288 del 18/08/2006, atteso che il rilascio del P. di C. è conseguito dall'erronea rappresentazione dello Stato di Fatto;
- in data 20/03/2009, con prot. 14370/2009, è stato comunicato l'avvio del procedimento per la restituzione in pristino a seguito di annullamento d'ufficio del Permesso di costruire n. 288/2006, ad oggetto "ristrutturazione al piano secondo, terzo e sottotetto con ricavo di due alloggi", in particolare rilevando che: "*1. l'intervento di "ristrutturazione al piano secondo, terzo e sottotetto con ricavo di due alloggi" è, allo stato attuale, in assenza di titolo; 2. che parte dell'intervento di ristrutturazione e precisamente la sopraelevazione, è in contrasto con la normativa urbanistico edilizia vigente*", e che, in relazione alla fattispecie, trovano applicazione gli articoli 33, co. 4, e 38, del D.P.R. 380/2001;
- avverso la predetta Ordinanza Dirigenziale n. 72/2009/OD la proprietà ha proposto ricorso dinanzi al TAR Veneto (R.G. 933/2009), chiedendo l'annullamento, oltre che del predetto provvedimento, della relazione del tecnico comunale del 28/11/2008 e del verbale di sopralluogo della P.L. del 03/12/2008, dell'Ordinanza di sospensione dei lavori a valere anche come atto di avvio del procedimento del 04/12/2008, nonché del parere della Commissione Edilizia del 17/02/2009;
- con prot. 49080/2009, è stata inviata alla Ditta una comunicazione integrativa con cui si dava atto del decorso dei termini per l'adozione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Verona del parere di competenza (ex art. 33, co. 4, del D.P.R. 380/2001), informando altresì che i termini di conclusione del procedimento erano differiti alla definizione del contenzioso pendente dinanzi al TAR Veneto R.G. 933/2009;
- con sentenza n. 1144 del 06/07/2011, il TAR Veneto ha respinto integralmente il ricorso proposto, confermando pertanto la legittimità dei provvedimenti impugnati, fra cui, appunto, l'Ordinanza Dirigenziale n. 72/2009/OD avente ad oggetto l'annullamento d'ufficio del Permesso di Costruire n. 288 del 18/08/2006;
- alla luce della sopra richiamata pronuncia del TAR Veneto, con prot. 56946/2011 è stata ulteriormente integrata la comunicazione di avvio del procedimento, prot. 14370/2009, informando la Ditta che l'Amministrazione avrebbe proceduto all'adozione dei conseguenti provvedimenti previsti in base alla normativa vigente;
- la ditta ha proposto appello dinanzi al Consiglio di Stato avverso la sentenza del TAR Veneto n. 1144/2011 (ricorso notificato in data 16/02/2012, prot. 7809), chiedendo la sospensione del procedimento sino all'esito definitivo del giudizio;
- in data 04/06/2020, con prot. 33498/2020, l'Avvocatura Civica ha trasmesso copia della sentenza n. 1953/2020 del Consiglio di Stato, con cui è stato respinto integralmente il ricorso proposto dalla Ditta, condannandola alla rifusione delle spese di giudizio;

**RILEVATO** che non è possibile procedere ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001, stante quanto segue:

- l'articolo 38 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) dispone che: "*In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la*

*rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa* (comma 1). *L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36* (comma 2)";

- la disposizione sopra detta, nell'ottica di contemperare gli obiettivi di tutela del corretto assetto urbanistico ed edilizio con la tutela del legittimo affidamento ingeneratosi in capo al titolare del permesso di costruire circa la legittimità della compiuta edificazione a fronte del rilascio del titolo, equipara il pagamento della sanzione pecuniaria al rilascio del permesso in sanatoria (ex art. 36, D.P.R. 380/2001) e opera una "compensazione" monetaria di valore pari "al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite" (c.d. fiscalizzazione dell'abuso). Le condizioni per l'applicazione della norma sono da rinvenirsi nella motivata valutazione (i) circa l'impossibilità della rimozione dei vizi delle procedure amministrative e (ii) circa l'impossibilità di restituzione in pristino;
- in particolare, secondo l'interpretazione fornita dalla più recente giurisprudenza amministrativa *"i vizi cui fa riferimento l'art. 38 sono esclusivamente quelli che riguardano forma e procedura che, alla luce di una valutazione in concreto operata dall'amministrazione, risultino di impossibile rimozione"*; pertanto, nel diverso caso in cui i vizi del titolo che ne abbiano provocato l'annullamento in sede giurisidizionale siano di natura sostanziale, cioè relativi al contrasto insanabile del provvedimento autorizzativo con le norme di programmazione e regolamentazione urbanistica, è da escludersi l'applicabilità del regime di fiscalizzazione dell'abuso in ragione della non rimovibilità del vizio (v. Cons. Stato, Ad. Plen., n. 17/2020);
- ne deriva, in definitiva, che il Comune possa procedere all'applicazione della fattispecie di cui all'art. 38 D.P.R. 380/2001, attraverso la rimozione dei vizi e l'irrogazione di sanzione pecuniaria, esclusivamente a fronte di vizi procedurali – cioè che attengono esclusivamente al procedimento, e non a profili di compatibilità della costruzione rispetto al quadro programmatorio e regolamentare – oppure a fronte di vizi sostanziali ma emendabili; diversamente, in ipotesi di vizi sostanziali insanabili esso deve esercitare i propri poteri repressivi disponendo la rimessa in pristino, secondo il principio generale per il quale la costruzione abusiva deve essere sempre demolita (ex multis, Cons. Stato, Ad. Plen., n. 17/2020; Cons. Stato, sez. VI, n. 3795/2017);

**DATO ATTO** che, alla luce della definizione del contenzioso relativo all'annullamento del titolo edilizio di ristrutturazione, con prot. 54664 del 02/08/2021 è stata inviata un'ulteriore integrazione alla comunicazione di avvio del procedimento di repressione di quanto realizzato e risultante, allo stato, senza titolo, ribadendo la prosecuzione del procedimento, con conseguente sua futura definizione, ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/2001, rubricato "*Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità*", precisando in particolare: (i) che l'adozione dell'ordinanza di rimozione e demolizione per la sopraelevazione sarà emessa entro 60 giorni dal ricevimento dell'integrazione della comunicazione di avvio del procedimento; (ii) che gli ulteriori interventi di ristrutturazione del fabbricato risultano senza titolo e che saranno oggetto di altro procedimento, e contestualmente assegnando 15 (quindici) giorni per presentare memorie e/o documentazione;

**RILEVATO** che:

- in data 05/08/2021, prot. 55424, la proprietà ha chiesto copia del fascicolo ed una proroga dei termini di conclusione del procedimento di 30 (trenta) giorni, da computarsi dal ricevimento di copia del fascicolo stesso;
- con nota in data 11/08/2021, prot. 57060, i competenti Uffici hanno comunicato di non accogliere la richiesta di proroga, informando circa la disponibilità, presso i medesimi Uffici, del fascicolo ai fini della sua visione e di estrazione di copia;
- il 12/08/2021 con prot. 57308, è pervenuta da parte della proprietà un'ulteriore comunicazione avente ad oggetto, nuovamente, la richiesta di estrazione di copia del fascicolo, nonché la richiesta di poter computare il termine assegnato (15 giorni) per la presentazione di memorie-osservazioni a far data dal ricevimento della documentazione inerente al fascicolo;
- con nota prot. 57367 del 12/08/2021, gli Uffici hanno riscontrato la suddetta richiesta indicando precisamente gli atti/documenti costituenti il "fascicolo" (comunque tutti regolarmente notificati/trasmessi alla proprietà in corso di procedimento) e ribadito che il fascicolo era comunque a disposizione per la visione e/o estrazione di copia;
- in data 19/08/2021, la proprietà ha preso visione del fascicolo suddetto;
- alla data odierna non risultano essere pervenute da parte della proprietà memorie e/o osservazioni, ed i termini concessi a tal fine risultano ampiamente decorsi;

**RITENUTO**, stante quanto sopra, che sussiste la necessità di ordinare la rimozione e demolizione della sopraelevazione e ripristinare la situazione *ante*-intervento, come si evince dalle foto allegate al verbale di P.L. ed alla presente a farne parte integrante ed essenziale, non ostensibili per i motivi di cui sopra;

**PRESO ATTO** che l'art. 33, co. 4, del D.P.R. 380/2001, statuisce "*Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente*" e che, nella fattispecie, la Soprintendenza, pur interpellata formalmente ai fini dell'adozione del parere di competenza, non si è espressa;

**RITENUTO**, per le motivazioni sopra indicate, di ordinare la demolizione della sopraelevazione del fabbricato sito in Via Cavour e Piazza Vittorio Emanuele II, censito al Cens. di Rovigo, F. 19 – Mapp. 414 sub 2 – 3 – 5 in Zona di P.R.G.: A1A – grado di protezione – ristrutturazione edilizia D1, realizzata a seguito di erronea rappresentazione dello "Stato di Fatto" nel P. di C. n. 288/2006, annullato con ordinanza n. 72/2009/OD, ai sensi dell'art. 33, co. 1, D.P.R. 380/2001;

**RITENUTO** congruo assegnare 90 (novanta) giorni per la rimozione e demolizione della sopraelevazione, da computarsi a far data dal 27 Ottobre 2021, atteso che e' probabile, viste le norme inerenti la pandemia in corso da Covid-19 in continua evoluzione, che dal 23 al 26 Ottobre si svolgerà la consueta Fiera dell'Ottobre Rodigino;

**VISTO** l' art. 33, co. 1 e 4, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

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

**RITENUTO**, tanto premesso, di dover emettere provvedimento amministrativo in conformità alle normative di cui sopra;

**ORDINA**

per i motivi in premessa indicati,

la rimozione e demolizione della sopraelevazione (vedi foto allegate alla presente, nonché al verbale di P.L. in premessa citato) del fabbricato sito in Via Cavour e Piazza Vittorio Emanuele II, censito al Cens. di Rovigo, F. 19 – Mapp. 414 sub 2 – 3 – 5 in Zona di P.R.G.: A1A – grado di protezione – ristrutturazione edilizia D1, realizzata a seguito di erronea rappresentazione dello "Stato di Fatto" nel P. di C. n. 288/2006, annullato con ordinanza n. 72/2009/OD, ai sensi dell'art. 33, co. 1, D.P.R. 380/2001 – entro e **non oltre 90 (novanta) giorni, decorrenti dal 27 Ottobre 2021**, 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,

**CON AVVERTENZA**

che, non ottemperando nei tempi e modi sopra indicati, ai sensi dell'art. 33, co. 1, secondo periodo, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, l'ordinanza stessa sarà eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e le spese saranno poste coattivamente a carico della proprietà attuale.

**DÀ 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;
- il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito web dell'ente, alla sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Provvedimenti / Provvedimenti dei dirigenti/.

**DISPONE**

1. la notifica 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, tramite invio di messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC, quale domicilio digitale eletto e risultante agli atti;
2. l'invio della presente ordinanza per l'attività di controllo e vigilanza a:
   - Comando di Polizia Locale (per gli adempimenti conseguenti);
   - Albo Pretorio (a cura dell'Ufficio proponente).

**COMUNICA CHE**

- ai sensi dell'art. 5, della L. 241/1990, il Responsabile del Procedimento di ottemperanza è il geom. Rizzato Paola;
- avverso la presente ordinanza è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR del Veneto entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica o, in alternativa, al Presidente della Repubblica entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica.

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.

# COMUNE DI ROVIGO

**IL DIRIGENTE**
Christian Scalabrin

*Documento sottoscritto con firma digitale*