COMUNE DI ROVIGO

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

SEZIONE CONTROLLO DEL TERRITORIO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Rizzieri Roberto

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 316 DEL 14/09/2023

OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE, EX ART. 31 DEL D.P.R. 380/2001, DI RIMOZIONE, DEMOLIZIONE E RESTITUZIONE ANTE-INTERVENTO DELLA PARTE DI IMMOBILE IN SOPRAELEVAZIONE ED ALTRI INTERVENTI, A SEGUITO DELL'ANNULLAMENTO D'UFFICIO DELLA C. E. 517 DEL 09/10/2001 - UT_2000/1534, SITO A ROVIGO, IN VICOLO VALIER, N.4, CENSITO AL CENSUARIO DI ROVIGO - FOGLIO 19, MAPPALI 814 SUB 4 - 816. CODICE PRATICA: UT_2005/0001_AB

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto del Sindaco n. 43 dell'11/11/2022 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Settore "*Urbanistica, Edilizia Privata, Suap, Commercio e Attività Produttive*", ed è stato individuato l'ordine di sostituzione dei dirigenti in caso di assenza o impedimento;

PREMESSO quanto segue:

- in data 09/10/2001 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 517 (prot. 28624/2000 – U.T. 1534/2000) per eseguire lavori di "*ristrutturazione con ricavo di n° 3 alloggi*" del fabbricato sito in Vicolo Valier, n. 4, censito al Cens. di Rovigo, F. 19, Mapp. 814 sub 4 – 816, Zona di P.R.G.: Centro Storico – Ristrutturazione Edilizia D4 – Area Residenziale;
- dalla verifica degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia che ne formano parte integrante e sostanziale, quali "elaborato A.1 – Stato di fatto" ed elaborato "A.1/d Stato di progetto", risulta che l'altezza complessiva del fabbricato rimane invariata (vedasi la Sezione "AA" della Tavola Stato di Fatto e la Sezione "BB" della Tavola Stato di Progetto che indicano un'altezza pari a m 9,55 da quota strada);
- durante l'iter istruttorio della pratica edilizia (UT_2000/1534) è stata richiesta, tra l'altro, documentazione fotografica integrativa dell'immobile, pervenuta in data 21/06/2001;
- la citata concessione edilizia, n. 517/2001, è stata ritirata il 19/10/2001;
- in data 05/09/2002, ns. prot. 31028, la proprietà ha comunicato di aver dato inizio ai lavori il 04/09/2002;
- in data 21/01/2005 la ditta titolare della citata concessione edilizia n. 517/2001, ha venduto all'attuale 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, il fabbricato sito in Vicolo Valier, n. 4 – Rovigo;

- in data 25/02/2005 veniva eseguito un sopralluogo da personale della Polizia Locale e dal Tecnico comunale incaricato, atto a determinare la possibilità che l'altezza del fabbricato, nello "Stato di Fatto", fosse diversa da quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alla pratica per il rilascio della concessione edilizia; dal citato sopralluogo è risultato inequivocabilmente (vedasi comparazione tra la documentazione fotografica allegata alla pratica edilizia e la documentazione fotografica allegata al verbale) una sopraelevazione che è conseguita solo dall'inesatta rappresentazione dello "Stato di Fatto" da parte del richiedente;
- con prot. 25029 del 15/04/2005 è stato comunicato l'avvio del procedimento di annullamento d'ufficio della Concessione Edilizia n. 517 del 09/10/2001;
- in data 11/10/2005 è stata adottata l'ordinanza dirigenziale n. 717/2005/OD di "*annullamento d'ufficio della Concessione Edilizia n. 517 del 09/10/2001 – P.G. 28624/18.10.2000 – UT 1534/2000, ad oggetto "Ristrutturazione edilizia con ricavo di n. 3 alloggi*". La citata ordinanza è stata notificata in data 11/10/2005;
- a seguito dell'adozione dell'ordinanza n. 717/2005/OD, con prot. 72657 del 02/11/2005, è stato trasmesso l'avvio del procedimento per la "*riduzione in pristino al preesistente assetto dell'immobile sito in Vicolo Valier n. 4*", ed è stata informata la proprietà che, oltre alla sopraelevazione sopra descritta ed altri interventi (scala esterna, il muro spostato in avanti del terrazzo del piano primo, la terrazza del piano secondo e relativo accesso), gli ulteriori interventi di ristrutturazione eseguiti sull'immobile risultano realizzati in assenza di titolo autorizzativo;
- il procedimento è rimasto sospeso in attesa dei vari gradi del giudizio sia amministrativo che civile;

PRESO ATTO della conclusione dei ricorsi (respinti dall'autorità giuziaria), in data 11/07/2023, ns. prot. 53661, la proprietà ha chiesto di "*definire la procedura per procedere al ripristino dello stato dei luoghi*" ed ha comunicato che, a ripristino avvenuto, presenterà una pratica edilizia a sanatoria per le ulteriori opere che risultano eseguite in assenza di titolo (stante l'annullamento del titolo edilizio sopra indicato);

DATO ATTO che, alla luce della definizione del contenzioso relativo all'annullamento del titolo edilizio e della richiesta dell'attuale proprietà di procedere alla demolizione della sopraelevazione (prot. 53661/2023), con prot. 55957 del 19/07/2023 (e successiva nota prot. 61668 del 10/08/2023) è stata inviata un'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. 31 del D.P.R. 380/2001, rubricato "*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*", precisando in particolare: (*i*) che l'adozione dell'ordinanza di rimozione e demolizione della sopraelevazione conseguita a seguito di errata rappresentazione dello Stato di Fatto, della scala esterna, del muro spostato in avanti del terrazzo del primo piano, della terrazza del secondo piano con relativo accesso, sarà emessa entro 60 giorni dal ricevimento dell'integrazione della comunicazione di avvio del procedimento; (*ii*) di depositare idonea documentazione grafica di ricostruzione dello Stato ante intervento, Stato Attuale e Stato di Ripristino del fabbricato con relative quote; (*iii*) che gli ulteriori interventi di ristrutturazione del fabbricato risultano senza titolo e che saranno oggetto di altro procedimento, e contestualmente sono stati assegnati 15 (quindici) giorni per presentare memorie e/o documentazione;

RILEVATO che, nei termini assegnati, con documentazione pervenuta a mezzo pec ed assunta al ns. protocollo con il n. 58338 del 28/07/2023 e prot. 66897 del 06/09/2023, la proprietà

ha trasmesso “Relazione Tecnica” contenente estratto PAT vigente, documentazione fotografica, nonché Tavola A (Stato Precedente, ovvero catastale 04/01/1940), Tavola B (Stato Attuale), Tavola C (Stato di Ripristino) ed ha dichiarato che a demolizione e ripristino avvenuti presenterà SCIA ex art. 37, co. 4, del D.P.R. 380/2001 per le modifiche interne;

RITENUTO, stante quanto sopra, che sussiste la necessità di ordinare la rimozione e demolizione delle opere in parola e ripristinare la situazione *ante*-intervento, come si evince dalle foto allegate al verbale di P.L. ed alla Concessione Edilizia n. 517/2001 ed esplicitate nelle “Tavola A (Stato Precedente, ovvero catastale 04/01/1940), Tavola B (Stato Attuale), Tavola C (Stato di Ripristino) e relative quote” (quest’ultima allegata parte integrante alla presente non ostensibile per i motivi di cui sopra);

RITENUTO, tanto premesso, che la fattispecie è disciplinata dall'art. 31 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, che statuisce:

“1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell’articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell’abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l’area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico;

[...]”,

RITENUTO, per le motivazioni sopra indicate, di ordinare la demolizione della sopraelevazione, della scala esterna, del muro spostato in avanti del terrazzo del primo piano, della terrazza del secondo piano con relativo accesso e ripristinare la situazione *ante*-intervento del fabbricato sito in Vicolo Valier, n. 4, censito al Cens. di Rovigo, F. 19, Mapp. 814 sub 4 – 816, Zona di P.R.G.: Centro Storico – Ristrutturazione Edilizia D4 – Area Residenziale, realizzati anche

a seguito di erronea rappresentazione dello “Stato di Fatto” nella C.E. n. 517/2001, annullata con ordinanza n. 717/2005/OD, ai sensi dell’art. 31 del D.P.R. 380/2001;

FATTO PRESENTE che il Responsabile del procedimento è l’arch. Rizzieri Roberto, incaricato con Decreto Dirigenziale n. 77 del 02/08/2021;

VISTO il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ratificato dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 679 del 17/04/2012, pubblicata sul Bur n. 36 del 08/05/2012 e, quindi, in vigore dal 23/05/2012;

VISTO che, a seguito dell’approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi (P.I.), così come stabilito dall’art. 48, comma 5 bis, della L.R. 23/04/2004, n. 11;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente ed in modo particolare la variante generale al P.R.G. giusta deliberazione di adozione da parte del Consiglio Comunale n. 207 del 21/03/1990, esecutiva dal 09/05/1990, successivamente approvata con D.G.R.V. n. 3233 del 12/07/1994, efficace dal 27/08/1994, e successive varianti;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO l’art. 31 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

VISTO l’art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;

RITENUTO, stante quanto sopra, di dover emettere provvedimento amministrativo in conformità alle normative di cui sopra;

ORDINA

per i motivi in premessa indicati,

la demolizione della sopraelevazione, della scala esterna, del muro spostato in avanti del terrazzo del primo piano, della terrazza del secondo piano con relativo accesso, con conseguente ripristino della situazione *ante*-intervento (vedasi Tavola C (Stato di Ripristino) allegata parte integrante alla presente non ostensibile per i motivi di cui sopra), del fabbricato sito in Vicolo Valier, n. 4, censito al Cens. di Rovigo, F. 19, Mapp. 814 sub 4 – 816, Zona di P.R.G.: Centro Storico – Ristrutturazione Edilizia D4 – Area Residenziale, realizzati anche a seguito di erronea rappresentazione dello “Stato di Fatto” nella C.E. n. 517/2001, annullata con ordinanza n. 717/2005/OD, ai sensi dell’art. 31 del D.P.R. 380/2001, **entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla notifica della presente**, 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. 31, co. 3, del D.P.R. 380/2001, il bene e l’area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio comunale;
- alla determinazione dell’area da acquisire gratuitamente, nel caso di non ottemperanza, si procederà con successivo provvedimento;
- ai sensi dell'art. 31, co. 4, del D.P.R. 380/2001, l'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, costituisce titolo per l'immissione

nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, necessari per l'espletamento delle funzioni di competenza;

- alla determinazione dell'importo della sanzione amministrativa pecuniaria, nel caso di non ottemperanza, ai sensi del comma 4*bis* del citato art. 31, di importo compreso tra € 2.000,00 ed € 20.000,00, si procederà con successivo provvedimento.

DA' ATTO

- che la pubblicazione dell'atto all'albo on-line del Comune avviene nel rispetto della tutela alla 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;
- che 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 della presente, non ostensibile e la cui diffusione risulta non necessaria ed eccedente rispetto alle finalità del procedimento, al domicilio informatico tramite invio di messaggio di posta elettronica all'indirizzo PEC della stessa, spedito dalla casella PEC del Settore Urbanistica del Comune di Rovigo denominata: *urbanistica.comune.rovigo@pecveneto.it*;
2. l'inserimento del presente provvedimento nella Concessione Edilizia n. 517 (prot. 28624/2000 – U.T. 1534/2000) annullata;
3. l'invio della presente ordinanza per l'attività di controllo e vigilanza a:
   - Polizia Locale (per gli adempimenti conseguenti);
   - Albo (a cura dell'Ufficio proponente);

COMUNICA CHE

- ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 241/1990, il responsabile del procedimento di ottemperanza è l'arch. Rizzieri Roberto;
- avverso alla presente ordinanza è ammesso il 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.

IL DIRIGENTE
Christian Scalabrin

Documento sottoscritto con firma digitale