COMUNE DI ROVIGO

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

SEZIONE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Rizzieri Roberto

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 46 DEL 12/02/2024

OGGETTO: ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI, EX ART. 27, COMMA 3, DEL D.P.R. 06/06/2001, N. 380, IN VIA ISTRIA N. 22, CATASTALMENTE CENSITO AL CENS. DI ROVIGO, SEZ. URB. RO, F. 26, MAPPALE 318 PER OPERE IN CORSO DI ESECUZIONE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.
CODICE PRATICA: UT 2024-0001_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;

VISTO il verbale di irregolarità edilizia, assunto al protocollo con il n. 11567 del 09/02/2024, redatto a seguito del sopralluogo effettuato in data 08/02/2024 da competente personale dell'Ufficio Tecnico e di Polizia Locale, presso l'immobile a destinazione residenziale, sito in via Istria, n. 22, catastalmente censito al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. RO, Fg. 26, Mapp. 318, di proprietà della ditta indicata nell'allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, non ostensibile e la cui diffusione risulta non necessaria ed eccedente rispetto alle finalità del procedimento;

PRESO ATTO della relazione tecnica di sopralluogo, prot. 11544 del 09/02/2024, allegata parte integrante del verbale di Polizia Locale, dalla quale si evince:
"*Alla data del sopralluogo è stata accertata l'esistenza di un cantiere edile con la presenza di un operaio, il quale dichiarava di essere dipendente della ditta incaricata dei lavori. Risultano attualmente in corso di esecuzione le seguenti opere:*

- *manutenzione straordinaria del fabbricato principale ad uso abitativo, con opere interne e rifacimento degli impianti;*
- *ristrutturazione edilizia per la demolizione e ricostruzione del locale accessorio ad uso cantina posto sul retro dell'edificio, realizzato sullo stesso sedime del corpo di fabbrica preesistente; attualmente il manufatto in parola risulta al grezzo: mancano il solaio di copertura (del quale sono stati predisposti i casseri e l'armatura), gli intonaci interni ed esterni e il massetto interno;*

- *manutenzione straordinaria della recinzione esistente in rete e paletti, posta lungo il confine ovest del lotto, con formazione di un nuovo basamento in calcestruzzo; non risulta ancora realizzata la ringhiera di chiusura.*

Si precisa che non è esposto il cartello di cantiere conforme alle prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente, ma sulla facciata principale dell'edificio è affissa la notifica preliminare, ai sensi dell'art. 99 del D.Lgs. 81/2008, nella quale sono riportate le seguenti informazioni: (omissis)";

VERIFICATO che non risultano presentate pratiche edilizie relative all'intervento in corso di esecuzione di cui al citato verbale;

RITENUTO, pertanto, di dover disporre la sospensione dei lavori in corso che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi nei confronti del committente/proprietario, dell'esecutore dei lavori e del direttore lavori indicati 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;

PRESO ATTO che l'art. 27, co. 3, del D.P.R. 380/2001 statuisce: *"Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori ..."*;

PRESO ATTO dell'istruttoria tecnica e del parere favorevole all'adozione della presente ordinanza del responsabile del procedimento, arch. Rizzieri Roberto, nominato con Decreto Dirigenziale n. 169 del 28/12/2023;

VISTO il Titolo IV del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 ed in modo particolare l'art. 27, co. 3;

VISTE le Leggi Regionali 23/04/2004, n. 11, 27/06/1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il regolamento edilizio e gli strumenti urbanistici comunali vigenti ed adottati;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" ed, in particolare, l'art. 107;

ORDINA

al committente/proprietario, all'esecutore dei lavori ed al direttore lavori, indicati 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, individuati ai sensi dell'art. 29, co. 1, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, **l'immediata sospensione dei lavori edilizi descritti in precedenza** ovvero in corso sull'edificio, ed area di pertinenza, sito in via Istria, n. 22, catastalmente censito al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. RO, Fg. 26, Mapp. 318, per i motivi in premessa indicati.

D I S P O N E

1. la notifica della presente ordinanza ai destinatari indicati 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, individuati ai sensi dell'art. 29, co. 1, del D.P.R. 380/2001;

2. che copia del presente provvedimento venga trasmessa a:

- Procura della Repubblica presso il Tribunale di Rovigo per il tramite del Comando di Polizia Locale;
- Comando di Polizia Locale (per gli adempimenti conseguenti ed obbligatori);
- Albo Pretorio (a cura dell'ufficio proponente).

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/.

A V V E R T E C H E

a. la presente ha valore di comunicazione di avvio del procedimento finalizzato alla repressione dell'abuso rilevato, stante quanto segue:
   1. opere in difformità dai titoli edilizi originari (Autorizzazione prot. 6978 del 12/04/1951-UT_1951/0261 relativa alla costruzione del fabbricato principale; Autorizzazione prot. 15556 dell'1/09/1951 – UT_1951/0655 relativa alla costruzione del locale ad uso cantina): le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, rispetto alla pratica edilizia, presumibilmente realizzate in corso d'opera durante la costruzione del fabbricato riguardano la realizzazione di un poggiolo a sbalzo nel prospetto sud, accessibile dal corridoio al piano primo e modifiche ai prospetti (nel prospetto sud, locali salotto al piano terra e letto al piano primo, è stata realizzata una sola finestra al posto dei due fori previsti nello stato autorizzato, mentre nel corridoio, al posto di una finestra è stata ricavata una portafinestra per l'accesso al poggiolo; nel prospetto ovest, le finestre sono state realizzate di larghezza inferiore rispetto allo stato autorizzato; si sottolinea che negli elaborati allegati alla pratica non sono indicate le quote dei fori, ma le difformità sopra descritte sono tali da poter essere riscontrate anche da un mero esame visivo;
   2. violazioni della normativa urbanistico edilizia incorso al momento del sopralluogo: con riferimento al locale accessorio oggetto di demolizione e ricostruzione, trattandosi di manufatto ancora al grezzo, privo del solaio di copertura e del massetto, non si è in grado di qualificare la violazione della normativa urbanistico-edilizia (se ristrutturazione ex art. 10, co. 1, lett. c), ovvero ristrutturazione disciplinata dall'art. 22, co. 2, lett. c) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (S.C.I.A.)); gli interventi in corso d'opera sul fabbricato principale e sulla recinzione rientrano invece tra le opere di manutenzione straordinaria realizzabili con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001;

b. la Ditta interessata può:
   - presentare le proprie osservazioni entro trenta giorni dal ricevimento della presente;
   - inoltrare domanda finalizzata ad ottenere il Permesso di Costruire in accertamento di conformità (sanatoria) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, (in ipotesi che l'intervento sia sanabile) ricordando che *"fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*, nonché, *"il rilascio del permesso in*

sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16";

- depositare agli atti apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per gli interventi riconducibili ai commi 1 e 2 dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, così come prevede l'art. 37 del D.P.R. citato (qualora l'intervento rientri nella fattispecie), ricordando che sarà applicata *"la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro"*;
- nel caso di interventi in corso di realizzazione e *"fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6"* del D.P.R. 380/2001, presentare spontaneamente Segnalazione Certificata di Inizio Attività previo pagamento *"a titolo di sanzione, della somma di 516 euro"*, come ammesso dall'art. 37 del D.P.R. citato;

c. **la presente ordinanza ha effetto immediato ed, in ogni caso, ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001, entro quarantacinque giorni dalla notifica della presente, saranno adottati e notificati i provvedimenti definitivi;**
d. ai sensi dell'art. 27 più volte citato, entro i successivi quindici giorni dalla notifica della presente, *"il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere"*;
e. e' posto a carico del responsabile dell'abuso ogni adempimento derivante dall'eventuale gravame del sequestro penale sull'immobile;
f. il responsabile del procedimento e' l'arch. Rizzieri Roberto, Funzionario presso il Settore "Urbanistica, Edilizia Privata, Suap, Commercio e Attività Produttive" con sede in Via Badaloni, n. 31 - Rovigo; lo stesso e' a disposizione (tel. 0425-206410 – e-mail: roberto.rizzieri@comune.rovigo.it), ricordando che lo sportello e' aperto al pubblico, previo appuntamento da richiedere tramite e-mail;
g. qualsiasi danno nei confronti di terzi, derivante dalla suesposta situazione, sarà ascrivibile esclusivamente alla ditta interessata dal presente provvedimento;
h. ove oltre che alla ditta le cui generalità sono indicate nell'allegato, vi fossero altri comproprietari, essi risulteranno obbligati in solido ex art. 6 della L. 24/11/1981, n. 689;
i. contro il presente provvedimento gli interessati possono proporre ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto o in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro 60 o 120 giorni dalla notifica del presente provvedimento (D.Lgs. 02/07/2010, n. 104 – D.P.R. 24/11/1971, n. 1199 – L. 06/12/1971, n. 1034).

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