



COMUNE DI ROVIGO

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

SEZIONE CONTROLLO DEL TERRITORIO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Rizzieri Roberto

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 371 DEL 26/09/2024

OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE DI DEMOLIZIONE, EX ART. 31, CO. 2 E SEGUENTI, D.P.R. 380/2001, DEL MANUFATTO SITO NELL'AREA IN VIA TRE MARTIRI, N. 140, CATASTALMENTE CENSITA AL CENSUARIO DI ROVIGO - SEZ. URB. BU, FG. 13, MAPP. 120. CODICE PRATICA: UT_2024/0014_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:

- con nota assunta al protocollo con il n. 50232 del 24/06/2024, è stata segnalata la costruzione di un manufatto, tipo tettoia, realizzato in aderenza al fabbricato, identificato alla lettera "C", soggetto a grado di protezione 3 (ristrutturazione edilizia D1), di cui all'art. 11 delle N.T.A., presso l'area sita in via Tre Martiri, n. 140, catastalmente censita al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. BU, Fg. 13, p.lla 120;
- con riferimento al fabbricato "C", oggetto di segnalazione, risultano in atti i seguenti titoli edilizi/comunicazioni:
 - 1) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. Suap 0109305 del 10/03/2022 (pratica UT_2022/0314) per "*Modifiche interne di adeguamento locali per realizzazione di birrificio artigianale*", conclusa positivamente anche con la comunicazione di fine lavori;
 - 2) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. Suap 0156032 del 26/03/2024 (pratica UT_2024/0285) per "*Rifacimento parziale della copertura*", conclusa positivamente, ma per la quale non e' ancora stata presentata la fine lavori;
 - 3) Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire prot. Suap 0293494 del 29/05/2024 per "*Modifiche interne, prospettiche e strutturali su un magazzino agricolo*", pratica sospesa con comunicazione dei motivi ostativi ex art. 10-bis L. 07/08/1990, n. 241;
 - 4) istanza di rilascio del Permesso di Costruire prot. Suap 0295317 del 30/05/2024 (pratica UT_2024/0525) per "*Realizzazione di una tettoia in ampliamento ad annesso rustico*";



COMUNE DI ROVIGO

l'intervento oggetto della pratica è la tettoia che risulta già realizzata, pertanto, sono stati comunicati i motivi ostativi e, decorso il termine, è stato adottato il provvedimento di diniego giusto prot. REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0393857 del 15/07/2024;

ATTESO che in data 04/07/2024 è stato eseguito il sopralluogo, da parte di competente personale del Settore Urbanistica e di Polizia Locale, al fine di accertare presunte violazioni delle norme urbanistico-edilizie;

PRESO ATTO che dall'esito del sopralluogo, giusto prot. 56973 del 17/07/2024, risulta: *“Alla data del sopralluogo è stata accertata la presenza di una tettoia coperta realizzata in aderenza al prospetto sud del fabbricato contraddistinto con la lettera “C” nella scheda n. 23 di piano. La struttura portante del manufatto è indipendente da quella dell’edificio esistente ed è costituita da una struttura a telaio in acciaio e legno, imbullonata ad una platea in calcestruzzo armato.*

Dal rilievo metrico eseguito, il manufatto presenta dimensioni in pianta pari a circa 26,10 m x 7,05, misurate a filo esterno dei pilastri, con un'altezza media, misurata sotto tavolato, pari a 3,75 m (altezza massima 5,00 m e minima di 2,51 m). Ne risulta una superficie coperta in ampliamento pari a complessivi 184,00 mq e un volume fuori terra di 690 mc.

Alla data del sopralluogo, i lavori per la costruzione della tettoia risultavano già ultimati e non è stata riscontrata la presenza di un cantiere, tale da comportare l'adozione di un'ordinanza per la sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 99 del Regolamento Edilizio e dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001”;

PRESO ATTO, inoltre, che:

- nel Piano Regolatore Comunale l'abuso oggetto di segnalazione ricade all'interno della corte rurale denominata “Corte Turrione”, che risulta censita in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) “A1B2” (edifici ed insediamenti rurali di cui all'art. 10 L.R. 24/1985) - scheda n. 23; nella scheda, per ogni edificio esistente sono indicati lo stato manutentivo, l'epoca di costruzione presunta, la destinazione d'uso originaria ed attuale, l'eventuale presenza di caratteristiche tipologiche, formali e costruttive di pregio, il relativo grado di protezione e gli interventi ammessi nell'area scoperta perimetrata nella scheda di piano;
- nel P.A.T. - Carta dei Vincoli della pianificazione territoriale il complesso immobiliare non risulta interessato da vincolo culturale di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, né dai vincoli paesaggistici di cui alla Parte Terza di tale Decreto. Nel P.A.T. - Carta della Trasformabilità il fabbricato non è censito tra le Ville Venete, confermando le prescrizioni della scheda n. 23 del P.R.G. sopra richiamata. Anche nella variante generale al Piano degli Interventi adottata con D.C.C. n. 83 del 20/11/2023 viene ribadita la disciplina urbanistica vigente (scheda n. 23);

ACCERTATO, pertanto, che il manufatto (tettoia) è stato realizzato in assenza di adeguato titolo edilizio (l'istanza di P. di C. presentata il 30/05/2024 è stata chiusa con provvedimento di diniego per essere in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia e per essere già stato realizzato l'intervento), che lo stesso costituisce “nuova costruzione” e risulta, altresì, in contrasto con la disciplina urbanistica vigente nella Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) “A1B2” – scheda n. 23. Nella scheda in parola, l'edificio è identificato con la lettera “C” ed è soggetto a grado di protezione 3 (ristrutturazione edilizia D1), di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nella citata scheda è inoltre specificato che *“altri interventi sono possibili a seguito dell'approvazione del Piano di Recupero di cui all'art. 15 della L.R. 61/1985”*; [omissis] *quanto sopra è evidenziato anche all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore – punto 2 (Lotti di pertinenza di fabbricati di valore storico-ambientale), in cui è specificato espressamente che*



COMUNE DI ROVIGO

“Eventuali nuove edificazioni possono essere consentite a seguito dell'approvazione di un Piano di Recupero di cui all'Art. 15 della L.R. 61/1985”;

DATO ATTO che con nota prot. 58240 del 23/07/2024, questa Amministrazione ha dato avvio, ex artt. 7 e 8 della Legge 241/1990, al procedimento amministrativo volto alla repressione di quanto realizzato in applicazione al disposto dell'art. 31, co. 2 e seguenti del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia);

PRESO ATTO che entro i termini stabiliti dall'Amministrazione nell'ambito del procedimento avviato con comunicazione prot. 58240 del 23/07/2024, la proprietà ha presentato memorie (con nota assunta al protocollo dell'Ente con il n. 61440 del 06/08/2024) a cui è stato dato riscontro puntuale con ns. prot. 62361 del 09/08/2024, che qui si richiama in toto;

RITENUTO, tanto premesso, che trattasi di “nuova costruzione” realizzata in assenza di titolo edilizio che ha comportato aumento di superficie, di volume ed in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente;

CONSIDERATO che detta fattispecie è disciplinata dall'art. 31, commi 2 e seguenti del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, che statuisce:

- “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.....”;*

RITENUTO, pertanto, che ricorrano i presupposti di fatto e di diritto per ingiungere la demolizione della tettoia come sopra descritta e conseguentemente la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;

FATTO PRESENTE che il Responsabile del procedimento è l'arch. Rizzieri Roberto, nominato con Decreto Dirigenziale n. 169 del 28/12/2023;

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, co. 5 bis, della L.R. 23/04/2004, n. 11;



COMUNE DI ROVIGO

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;

VISTA la Variante generale al Piano degli Interventi ex art. 18 L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - adottata con deliberazione di C.C. n. 83 del 20/11/2023, immediatamente eseguibile, per la quale si applicano le consuete misure di salvaguardia stabilite dall'art. 12, co. 3, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (ex L. 03/11/1952, n. 1902) e dall'art. 29 della L.R. 23/04/2004, n. 11;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO l'art. 31, co. 2 e seguenti, 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 tettoia realizzata in aderenza al fabbricato, identificato alla lettera “C”, soggetto a grado di protezione 3 (ristrutturazione edilizia D1), di cui all'art. 11 delle N.T.A., presso l'area sita in Via Tre Martiri, n. 140, catastalmente censita al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. BU, Fg. 13, p.lla 120, in assenza di titolo edilizio (con conseguente aumento di superficie e di volume) ed in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente, **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 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 4bis del citato art. 31, di importo compreso tra € 2.000,00 ed € 20.000,00, si procederà con successivo provvedimento.

DA' ATTO



COMUNE DI ROVIGO

- 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, tramite invio di messaggio di posta elettronica all'indirizzo PEC di un comproprietario, spedito dalla casella PEC del Settore Urbanistica del Comune di Rovigo denominata: urbanistica.comune.rovigo@pecveneto.it e tramite il servizio postale per gli altri comproprietari;
2. 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, nominato con Decreto Dirigenziale n. 169 del 28/12/2023;
- 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