



COMUNE DI ROVIGO

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

SEZIONE CONTROLLO DEL TERRITORIO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Merlo Nicola

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 472 DEL 25/11/2024

**OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE DI DEMOLIZIONE, EX ART. 31, CO. 2 E SEGUENTI, D.P.R. 380/2001, PER AMPLIAMENTO FABBRICATO PERTINENZIALE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO IN ZONA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO EX ART. 136 DEL D.LGS. 42/2004, IMMOBILE SITO IN ROVIGO VIA DANTE GALLANI, N. 81/A, CENSITO AL CATASTO TERRENI, SEZ. ROVIGO (A), FOGLIO 15, PARTICELLA 303
CODICE PRATICA: UT_2024/0019_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. 61627 del 07/08/2024, sono state segnalate: *"..problematiche relative alla gestione del verde e la presenza di casette in materiale carbone resina abusive..."* presso il fabbricato sito in Via Dante Gallani, n. 81/A, nel caso specifico, catastalmente censito al Catasto Terreni, Sezione Rovigo (A), foglio 15, particella 303;
- in data 20/08/2024 e 29/08/2024 sono stati eseguiti due sopralluoghi da parte di competente personale del Settore Urbanistica e di Polizia Locale al fine di accertare presunte violazioni delle norme urbanistico-edilizie;
- dall'esito del sopralluogo, giusta relazione prot. 67364 del 04/09/2024, risulta *"...sulla particella 303 insiste magazzino deposito pertinenziale, di proprietà della segnalante, addossato alla abitazione insistente sul mappale 197 (...omissis...), non originariamente oggetto di segnalazione, ma, 'a vista' con difformità edilizie rispetto l'ultimo titolo legittimante (Concessione Edilizia a Sanatoria n. 39/716/86 del 22/01/1993 – UT1985/0716_CON) meglio evidenziate nell'elaborato grafico "Allegato_C" che accompagna la relazione di sopralluogo, consistente nell'ampliamento di un locale legnaia sul lato sud del magazzino, a "chiusura" dell'originario scanso d'angolo, con struttura*



COMUNE DI ROVIGO

portante in muratura e copertura con travature di legno e sovrastante manto di copertura in materiale vario, oltre alla costruzione di una tettoia/porticato in legno, sempre in ampliamento e addossato alla parete sud del fabbricato di che trattasi, con struttura portante costituita da pali in legno infissi nel terreno e travature lignee infisse sulla muratura, avente copertura in materiale vario (forse anche eternit), delle dimensioni presunte di metri 1,00 di larghezza (praticamente a confine col mappale 189) per tutta la lunghezza del lato sud del fabbricato (circa 3,50 metri desunti dalla planimetria che accompagna l'istanza di condono edilizio) ed altezza stimata sotto copertura (media) di circa 2,00 metri;

- da sommaria verifica in atti, non risultano titoli edilizi abilitativi relativi all'intervento edilizio accertato;

PRESO ATTO, inoltre, che:

- nel vigente Piano Regolatore Comunale l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) "E4A" (agricola a diffuso carattere insediativo), di cui all'art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- nel Piano di Assetto del Territorio – l'area risulta ricadere all'interno dell'ATO-9 (zona ovest) che la Carta della Trasformabilità classifica in area ad "edificazione diffusa", mentre per la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale l'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. C, corsi d'acqua;
- nel Piano degli Interventi - Variante n. 12, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 20/11/2023 ed approvata con DCC n. 41 del 28/10/2024 (non ancora in vigore, perciò all'oggi in regime di salvaguardia), nella Tavola 3d (zonizzazione) – l'area è individuata in Z.T.O. "C1.1/9.9" (zona residenziale) di cui art. 64 delle Norme Tecniche Operative della variante al P.I.;

ACCERTATO, pertanto, che le porzioni del manufatto di cui sopra, sono state realizzate in assenza di titolo edilizio e di preventiva autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/2004, oltre a non rispettare le distanze legali dal confine "per le nuove costruzioni";

CONSIDERATO che, per costante giurisprudenza (non ultime sentenza TAR Veneto n. 2019/2023, C. di S. sez.VII n. 5749/2023), gli interventi edilizi effettuati sul medesimo immobile vanno valutati integralmente, non essendo possibile una visione atomistica delle opere eseguite, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva, non da ciascun intervento in sé considerato, ma dall'insieme dei lavori nel loro contestuale impatto edilizio;

DATO ATTO che:

- con nota, inviata a mezzo r.a.r., prot. 76245 del 04/10/2024, questa Amministrazione ha dato avvio al procedimento amministrativo, ex artt. 7 e 8 della Legge 241/1990, volto alla repressione di quanto realizzato in applicazione dell'art. 31, co. 2 e seguenti del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia);
- nei termini assegnati non sono pervenute memorie e/o documentazione, ma una mera richiesta di sospensione termini del procedimento da parte di un tecnico (peraltro senza alcuna nomina di incarico), giusto prot.79401 del 16/10/2024;

RITENUTO, tanto premesso, che la fattispecie (ampliamento in assenza di titolo edilizio e preventiva autorizzazione paesaggistica) sia disciplinata dall'art. 31, co. 2 e seguenti, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e dall'art. 167, co. 1, del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, che statuiscono:

- art. 31, commi 2 e seguenti del D.P.R. 06/06/2001, n. 380:

"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



COMUNE DI ROVIGO

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. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.*

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.....”;*

- art. 167, commi 1, 2 e 3 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42:

1. *“In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.*

2. *Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.*

3. *In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa”;*

RITENUTO, pertanto, che ricorrano i presupposti di fatto e di diritto per ingiungere la demolizione delle porzioni di manufatto accessorio, come sopra descritto, e conseguentemente la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;

FATTO PRESENTE che il Responsabile del procedimento è il geom. Nicola Merlo, incaricato con Decreto Dirigenziale n. 168 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, 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,



COMUNE DI ROVIGO

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 della L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – adottata con deliberazione di C.C. n. 83 del 20/11/2023, ed approvata con DCC n. 41 del 28/10/2024 (non ancora in vigore, stante la procedura di pubblicazione in itinere), 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. 167, co. 1 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42;

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 delle porzioni abusive afferenti il manufatto accessorio realizzato nell'area cortiliva di proprietà (mappale 303), consistente nell'ampliamento di un locale legnaia al lato sud del magazzino, a "chiusura" dell'originario scanso d'angolo, con struttura portante in muratura e copertura con travature di legno e sovrastante manto di copertura in materiale vario, oltre alla costruzione di una tettoia/porticato in legno, sempre in ampliamento ed addossato alla parete sud del fabbricato di che trattasi, con struttura portante costituita da pali in legno infissi nel terreno e travature lignee infisse nella muratura, avente copertura in materiale vario, sito in Via Dante Gallani, n. 81/A, catastalmente censito al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. RO, Fg. 15, Particella 303, **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;
- lo smaltimento dell'eventuale materiale contenente amianto (cd. “eternit”), secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

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



COMUNE DI ROVIGO

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

- 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 al destinatario indicato 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, a mezzo del servizio postale (notifica atti giudiziari);
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 il geom. Nicola Merlo, incaricato con Decreto Dirigenziale n. 168 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