



COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SPORT ED EDILIZIA SPORTIVA, POLITICHE GIOVANILI

SEZIONE CONTROLLO DEL TERRITORIO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Bentivogli Serena

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 116 DEL 17/03/2025

OGGETTO: ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI, EX ART. 27, COMMA 3, DEL D.P.R. 06/06/2001, N. 380, IMMOBILE IN VIA PORTA A MARE, N. 53-55, CATASTALMENTE CENSITO AL CENSUARIO DI ROVIGO, CATASTO FABBRICATI, SEZ. URB. BU, FG. 15, PARTICELLA 50, SUB 3 – 4 E NELL'AREA CATASTALMENTE CENSITA AL CENSUARIO DI ROVIGO, CATASTO TERRENI, SEC. D, FOGLIO 15, PARTICELLE 50 – 68, FOGLIO 10, PARTICELLE 120 – 155 – 157, FOGLIO 15, PARTICELLA 55.
CODICE PRATICA: UT 2025/0004_AB

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto Sindacale n. 7 dell'11/02/2025 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Settore "*Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Politiche Giovanili*", a seguito dell'adozione della deliberazione di G.C. n. 22 dell'11/01/2025, di approvazione della Macrostruttura dell'Ente;

VISTO il verbale di irregolarità edilizia, assunto al protocollo con il n. 12816 del 20/02/2025, redatto a seguito del sopralluogo effettuato in pari data da competente personale dell'Ufficio Tecnico e di Polizia Locale, presso il cantiere edilizio in corso di esecuzione sito in Via Porta a Mare, nn. 53-55, catastalmente censito al Censuario di Rovigo, Catasto Fabbricati, Sez. Urb. BU, Fg. 15, particella 50, sub. 3-4 e nell'area di pertinenza, catastalmente censita al Censuario di Rovigo, Catasto Terreni, Sez. D, Foglio 15, particelle 50-68, Foglio 10, particelle 120-155-157, Foglio 15, particella 55 (proprietà Consorzio di Bonifica Adige Po), 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. 16171 del 04/03/2025, allegata parte integrante del verbale di Polizia Locale, dalla quale si evince:

"... (omissis) ... Alla data del sopralluogo è stata accertata l'esistenza di un cantiere edile considerata la presenza del cartello di cantiere e di n. 5 notifiche preliminari, ai sensi dell'art. 99 del D.Lgs. 81/2008, in corrispondenza dell'ingresso all'area. ... (omissis) Come già evidenziato



COMUNE DI ROVIGO

nella descrizione dei precedenti titoli abilitativi, nessuna delle pratiche citate nel cartello di cantiere era efficace.

...(omissis)...

Con riferimento al fabbricato:

- *cambio di destinazione d'uso da rurale-commerciale a direzionale, nonché della residenza rurale in direzionale, desumibile dall'allestimento dei locali ad uso ufficio e dalla presenza di personale addetto intento nell'attività lavorativa al videoterminale;*
- *chiusura del portico nel prospetto sud con una vetrata a tutta altezza;*
- *nel portico, demolizione della scala esistente e costruzione di una nuova scala e blocco ascensore con sedime e sviluppo diversi, su superficie a destinazione rurale, rispetto alla scala autorizzata a destinazione commerciale;*
- *modifiche ai prospetti: nel prospetto nord, riconfigurazione delle forometrie con apertura/chiusura di porte e finestre sia al piano terra che al piano primo; nel prospetto ovest, chiusura di una finestra sia al piano terra che al piano primo, oltre al già richiamato tamponamento del portico, che ha interessato anche i prospetti est e sud;*
- *realizzazione di isolamento esterno "a cappotto" di spessore pari a circa 18 cm (rilevato nella facciata ovest), con rasatura di colore nero-antracite;*
- *rifacimento del manto di copertura con modifica del materiale (da coppi in laterizio a pannelli in lamiera grecata colore nero-antracite), sostituzione lattoneria e installazione di impianto fotovoltaico in copertura;*
- *demolizione/costruzione di pareti interne e realizzazione di controsoffitti in entrambi i piani, che hanno determinato la totale modifica della distribuzione interna legittimata con Condono Edilizio UT 1986/6574 e, di conseguenza, il rifacimento degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico) e delle finiture.*

Dal rilievo esterno si riscontra un aumento dell'ingombro in pianta del fabbricato, derivante dalla realizzazione dell'isolamento a cappotto; in particolare, nello stato autorizzato il lato ovest (escluso il portico) è pari a 28,95 ml mentre il lato nord misura 24,40 ml; da rilievo il lato ovest risulta di 29,18 ml (escluso il portico), mentre il lato nord misura 24,88 ml; il portico presenta dimensioni conformi allo stato autorizzato.

Si osserva che le maggiori dimensioni rilevate configurano un ampliamento di superficie coperta e di volume, che potrebbe essere superato in futuro presentando una pratica edilizia con idonea documentazione per lo scomputo degli extra-spessori dell'isolamento, ai sensi dell'art. 14, comma 7 del D.Lgs. 102/2014 e della L.R. 21/1996.

Per quanto riguarda le altezze esterne, misurate sotto la cornice della copertura: il corpo di fabbrica ad un piano (lato nord) presenta altezza in gronda pari a 3,27 m (autorizzata 3,25 m); la parte a due piani presenta altezza nel colmo pari a 8,84 m, a fronte di 9,00 m autorizzati; in gronda, 6,08 m nel lato nord (a fronte di 6,25 m autorizzati, ricavata dalla somma delle quote parziali) e 6,85 m nel lato ovest, in corrispondenza dell'inizio del portico (non riportata nello stato autorizzato). L'altezza minima del portico è pari a 5,04 m nel fronte sud (non riportata nello stato autorizzato).

Con riferimento allo spazio di pertinenza esterno:

- *realizzazione di piscina interrata in calcestruzzo, di dimensioni pari a 22,00 x 6,30 ml, comprensive del marciapiede circostante; si precisa che non è stato possibile eseguire un rilievo GPS con strumentazione idonea per determinare con esattezza il posizionamento planimetrico del manufatto, tuttavia lo stesso appare insistere sul mappale 55 (attualmente in proprietà al Consorzio di Bonifica Adige-Po), come peraltro indicato anche negli elaborati allegati alla citata richiesta di Permesso di Costruire UT 2024/1124, archiviata senza produrre effetti;*



COMUNE DI ROVIGO

- *realizzazione di campo da padel, la cui piastra in calcestruzzo presenta un ingombro in pianta pari a 14,00 x 22,95 ml;*
- *realizzazione di campo da tennis, con ingombro in pianta complessivo pari a 17,86 x 36,00 ml circa;*
 - *realizzazione di casetta in legno con dimensioni in pianta pari a 3,02x2,00 ml, altezza 2,13 m in gronda e 2,58 m nel colmo; nella pratica UT 2024/1124 (dichiarata irricevibile) il manufatto era indicato ad una distanza di 10,00 ml dal fabbricato principale, mentre da rilievo risulta a 6,30 ml”;*

VERIFICATE le pratiche edilizie presentate per gli interventi eseguiti ed in corso di esecuzione al fabbricato e nell'area di pertinenza evidenziata in oggetto ed accertato che, ad eccezione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0378511 del 21/07/2023 – ID pratica Suap 04345690285-21072023-0608 – codice pratica UT 2023/0637 chiusa positivamente, le altre pratiche (due istanze di P. di C. e due S.C.I.A.) sono inefficaci;

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. Bentivogli Serena, nominato con Decreto Dirigenziale n. 164 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 di esecuzione presso l'immobile sito in Via Porta a Mare, nn. 53-55, catastalmente censito al Censuario di Rovigo, Catasto Fabbricati, Sez. Urb. BU, Fg. 15, particella 50, sub. 3-4 e nell'area di pertinenza, catastalmente censita al Censuario di Rovigo, Catasto Terreni, Sez. D, Foglio 15, particelle 50-68,



COMUNE DI ROVIGO

Foglio 10, particelle 120-155-157, Foglio 15, particella 55 (proprietà Consorzio di Bonifica Adige Po), per i motivi in premessa indicati.

DISPONE

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/.

AVVERTE CHE

- a. la presente ha valore di comunicazione di avvio del procedimento finalizzato alla repressione dell'abuso rilevato, stante quanto segue:
 1. **gli interventi sopra descritti sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente**, con riferimento alle prescrizioni per la zona agricola, in cui non sono ammesse destinazioni diverse da quella rurale ai sensi dell'art. 44, co. 1, della L.R. 11/2004: “Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3...”. Quanto sopra è ribadito anche dall'art. 13, co. 12 e dall'art. 72 delle Norme Tecniche Operative – N.T.O. della Variante Generale n. 12 al Piano degli Interventi in vigore dal 13/12/2024.

Considerato inoltre che il cambio di destinazione d'uso ha interessato tutta la superficie utile del fabbricato (modifica da destinazione agricola, residenziale e commerciale a totalmente direzionale), tale intervento si configura come una **variazione essenziale** dai precedenti titoli abilitativi come definito dall'art. 92 della Legge Regionale n. 61 del 27/06/1985: “*Si considerano variazioni essenziali dalla concessione edilizia o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, gli interventi: a) **che comportino, con o senza opere a ciò preordinate e in contrasto con le destinazioni d'uso espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee, un mutamento sostanziale tra destinazioni residenziale, commerciale-direzionale, produttiva o agricola;** si ha mutamento sostanziale quando esso riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare e non comporta l'esercizio di attività alberghiera o comunque di*



COMUNE DI ROVIGO

attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità [...]”;

2. la realizzazione della piscina si configura come *“intervento eseguito in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”*, di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e, trattandosi di manufatto costruito in parte su area in proprietà al Consorzio di Bonifica, come *“intervento abusivo realizzato su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici”*, disciplinato dall'art. 35 del D.P.R. 380/2001;

3. la realizzazione dei campi da tennis e da padel, vista la presenza di una platea in calcestruzzo, si configura come trasformazione permanente di suolo ineditato, pertanto rientra tra gli *“interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”*, di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/2001;

4. gli interventi strutturali eseguiti sul fabbricato principale, la realizzazione della piscina, dei campi da tennis e da padel, comportano la violazione della normativa tecnica disciplinata dalla Parte II Capo II (Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica) e del Capo IV (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche) del D.P.R. 380/2001;

5. la casetta in legno rientra tra le opere realizzabili in regime di attività edilizia libera (attività n. 48 del Glossario Edilizia Libera approvato con D.M. 02/03/2018, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25.11.2016, n. 222).

b. la Ditta interessata può:

- presentare le proprie osservazioni entro quindici 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 triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro”*;

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. Bentivogli Serena, Funzionario presso il Settore “Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Politiche Giovanili” con sede in Via Badaloni, n. 31 - Rovigo; lo stesso e' a disposizione (tel. 0425-206418 – e-mail: serena.bentivogli@comune.rovigo.it), ricordando che lo sportello e' aperto al pubblico, previo appuntamento da richiedere tramite e-mail;



COMUNE DI ROVIGO

- 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. copia della presente è trasmessa al Consorzio di Bonifica Adige Po in quanto intestatario della particella n. 55 ove si presume sia stata realizzata la piscina;
- l. 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