



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. 165 DEL 30/04/2025

OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE DI DEMOLIZIONE, EX ART. 31, CO. 2 E SEGUENTI, D.P.R. 380/2001, RELATIVA ALLA PISCINA E AGLI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO ED IN CONTRASTO CON LA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA, SUL FABBRICATO SITO 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.
CODICE PRATICA: UT_2024/0004_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 modifica parziale della Macrostruttura dell'Ente;

RICHIAMATA l'Ordinanza Dirigenziale n. 116 del 17/03/2025 ed il contestuale avvio del procedimento, notificati ai destinatari in pari data, con cui sono stati sospesi i lavori eseguiti ed in corso di esecuzione, in assenza di titolo edilizio oltre che in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia, 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, Foglio 10, particelle 120-155-157, Foglio 15, particella 55 (di competenza del Consorzio di Bonifica Adige Po);

RILEVATO che la citata Ordinanza ed il contestuale avvio del procedimento sono stati adottati a seguito del verbale di sopralluogo di P.L., prot. 12816 del 20/02/2025, e della relazione di sopralluogo prot. 16171 del 04/03/2025, allegata parte integrante del verbale di Polizia Locale, dai quali risulta: "... (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



COMUNE DI ROVIGO

evidenziato 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;
- realizzazione di campo da padel, la cui piastra in calcestruzzo presenta un ingombro in pianta pari a 14,00 x 22,95 ml;



COMUNE DI ROVIGO

- *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”;*

ATTESO che, da verifiche d'ufficio, relativamente al fabbricato ed all'area di pertinenza, risultano agli atti i seguenti titoli assentiti:

1. Licenza Edilizia n. 14225 del 24/06/1975 (UT_1974/0976) avente ad oggetto: *"Nuova costruzione di un fabbricato ad uso contabilità aziendale, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli"*, a seguito di istanza trasmessa da ditta esercente attività agricola, esplicitando che l'uso richiesto era "agricolo" (il fabbricato ricadeva, infatti, in zona di P.R.G. "Verde Agricolo"). Con la medesima Licenza è stato anche autorizzato un altro edificio limitrofo non oggetto della presente;
2. Licenza Edilizia n. 1420 dell'11/06/1976 (UT_1976/0131) per variante;
3. Concessione Edilizia n. 8 del 06/01/1978 (UT_1977/972) per variante; si precisa che entrambe le varianti citate non hanno previsto modifiche alla destinazione d'uso;
4. Autorizzazione di Abitabilità prot. 2460 del 09/06/1981 (UT_1981/0081_AGI) per il fabbricato *"Centro contabilità – conservazione e commercializzazione prodotti agricoli"* avente destinazione d'uso agricola, costituito da un appartamento (abitazione), uffici e magazzino;
5. Concessione Edilizia a sanatoria (Condono Edilizio ex L. 47/1985) n. 79 del 15/04/2011 (UT_1986/6574) per *"Ampliamento con modifiche all'esistente per realizzazione di uffici con alloggio del custode"*; si precisa che nell'istanza di condono sono stati presentati n. 2 "modelli D" dichiarando come destinazione d'uso dell'opera "attività commerciale"; in particolare, la parte condonata con destinazione d'uso "commerciale" è la seguente:
 - ampliamento realizzato sul retro dell'edificio esistente;
 - al piano terra dell'edificio esistente: porzione di ufficio, porzione di ripostiglio e corridoio, i quali in precedenza costituivano il portico agricolo posto verso Nord-Ovest;
 - al piano terra dell'edificio esistente: due wc e portico (posti circa sul retro dell'appartamento);
 - al piano primo dell'edificio esistente: ballatoio con annesso pianerottolo della scala di accesso a tale piano (posta sul portico a Sud). Il resto del piano terra ha mantenuto le destinazioni originarie, ovvero "agricola" (porzione ad Ovest) e "residenziale" (appartamento verso Est); analogamente il piano primo ha mantenuto la destinazione "agricola".

Con riferimento al rilascio della Concessione Edilizia a sanatoria, si rileva che non risultano agli atti richieste volte all'ottenimento del Certificato di Agibilità delle porzioni condonate. Si osserva altresì che l'ampliamento oggetto di condono si trova a ridosso di un fosso demaniale, che risulta tombato a seguito di Delibera n. 5/23 dell'8/04/1991 della Giunta del Consorzio di Bonifica "Polesine Adige-Canalbianco"; nella documentazione allegata alla pratica di condono edilizio è stato individuato il "nulla osta al mantenimento del fabbricato oggetto di condono, in prossimità di un tratto di alveo del canale Canalazza, dismesso e rinterrato" del Consorzio di Bonifica "Polesine Adige-Canalbianco" prot. 1771 del 09/03/2009;

PRESO ATTO che l'attuale proprietà ha presentato le seguenti pratiche edilizie:

1. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0314826 del 19/06/2023 – ID pratica Suap 04345690285-15062023-0915 - codice pratica UT_2023/0521 per *"Opere di manutenzione esterne per il ripristino recinzioni perimetrali ed il rifacimento viabilità interna. Opere di manutenzione puntuali sul fabbricato per impedire infiltrazioni dal tetto e mettere in sicurezza i locali"*; la pratica in parola è stata annullata ed archiviata senza produrre effetti con comunicazione di irricevibilità prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO 0373726 del 19/07/2023, ai sensi dell'art. 2, co. 1, della L. 07/08/1990, n. 241 (motivazione: "la



COMUNE DI ROVIGO

documentazione prodotta risulta carente di elaborati grafici necessari per l'istruttoria della pratica (mancano gli elaborati della recinzione da modificare e non viene chiarita la destinazione d'uso dell'edificio principale di cui si intende effettuare la manutenzione della copertura)";

2. 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, per le stesse opere dichiarate nella precedente CILA annullata; l'istruttoria risulta conclusa positivamente dal responsabile del procedimento con comunicazione prot. REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0429656 del 18/08/2023;
3. richiesta di Permesso di Costruire prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0652132 del 16/11/2024 – ID pratica Suap 04345690285-10112024-1449 – codice pratica UT_2024/1124, per *"Realizzazione di strutture sportive al servizio dell'abitazione del custode che riguardano la costruzione di una piscina entro terra, la realizzazione di un campo da tennis e di un campo da padel"*; la pratica in parola è stata annullata ed archiviata senza produrre effetti con comunicazione di irricevibilità, prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0735155 del 16/12/2024, ai sensi dell'art. 2, co. 1, della L. 07/08/1990, n. 241, per la seguente motivazione: *"il sedime della piscina di progetto insiste sul tracciato di un vecchio scolo identificato catastalmente al Catasto Terreni, Censuario di Rovigo, Sez. D, Foglio 10, particella 122 e al Foglio 15, particella 55, non citate nella domanda di Permesso di Costruire; considerato che, da verifica d'ufficio, le particelle sopra richiamate risultano attualmente in proprietà esclusiva al Consorzio di Bonifica Adige Po con sede in Rovigo – C.F. 93030520295 [...] il richiedente non ha titolarità all'esecuzione dell'intervento"*;
4. richiesta di Permesso di Costruire prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0652139 del 16/11/2024 – ID pratica Suap 04345690285-10112024-1153 – codice pratica UT_2024/1125, per *"Realizzazione di una cabina di media tensione e modifica della recinzione"*; con prot. REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0757896 del 23/12/2024, per la pratica in parola il responsabile del procedimento ha inviato alla ditta comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/1990, per le seguenti motivazioni: *"L'area da destinare a verde e parcheggio pubblico rappresentata nella tavola 2, di cui è prevista la futura cessione al Comune di Rovigo, non trova riscontro con gli elaborati grafici allegati all'Accordo Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. 11/2004 approvato con D.C.C. n. 90 del 22/12/2023 e richiamati anche nell'atto unilaterale d'obbligo trascritto a Rovigo al R.G. 10287 – R.P. 7644 del 05/12/2023"*. Inoltre, la pratica risultava carente a livello documentale, come riportato in dettaglio nella comunicazione in parola. Considerato che non sono pervenute osservazioni entro i termini previsti dalla L. 241/1990, con prot. REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0004548 del 03/01/2025, il Dirigente ha emesso il provvedimento di diniego e la comunicazione di conclusione negativa del procedimento ex art. 2 della L. 07/08/1990, n. 241, confermando i motivi ostativi sopra richiamati. Il provvedimento finale è stato inoltrato alla ditta con prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0058531 del 24/01/2025;
5. Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 06/06/2001 presentata con prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0667518 del 22/11/2024 – ID pratica Suap 04345690285-21112024-1536 – codice pratica UT_2024/1154, per *"Realizzazione di una serra bioclimatica a delimitare loggia ingresso"*. La pratica in parola è stata annullata ed archiviata senza produrre effetti con comunicazione di irricevibilità prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0752846 del 20/12/2024, ai sensi dell'art. 2, co. 1, della L. 07/08/1990, n. 241, per le seguenti motivazioni: *"la documentazione progettuale presentata risulta gravemente incompleta, in contrasto con le prescrizioni dell'art. 8.2 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, poiché contiene solamente un elaborato grafico Tav. 01/02 Stato di fatto, senza allegare lo stato di progetto (planimetrie, piante, prospetti, sezioni), indispensabile per svolgere l'istruttoria, oltre ad*



COMUNE DI ROVIGO

altri documenti necessari (relazione fotografica COMPLETA, documentazione tecnica ex L. 10/1991 e D.Lgs. 192/2005, ecc.)”;

6. Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 06/06/2001 presentata con prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0667510 del 22/11/2024 – ID pratica Suap 04345690285-17112024-1608 – codice pratica UT_2024/1155, per *“Ristrutturazione di un fabbricato con ripristino e sostituzione di elementi costruttivi, modifica e inserimento nuovi elementi ed impianti oltre all'adeguamento alla normativa antisismica, l'efficientamento energetico”*. Per la pratica in parola il Dirigente ha emesso il provvedimento di divieto prosecuzione attività e rimozione eventuali effetti dannosi ex art. 19, co. 3, della L. 07/08/1990, n. 241, per le seguenti motivazioni: *“dagli elaborati grafici allegati e dai calcoli planivolumetrici indicati si rileva che il volume dello stato rilevato (Tav. 03/07 stato di fatto volume indicato mc 3016,48) è superiore allo stato autorizzato (Tav. 02/07 stato legittimo volume indicato mc 2949,59) e non rientrando nella tolleranza costruttiva del 2% come previsto dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001; pertanto, prima di procedere con la presentazione di pratiche edilizie per la realizzazione di nuovi interventi, deve essere presentata idonea sanatoria edilizia, previa verifica di fattibilità della stessa, ai sensi degli art. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/2001”*; inoltre, veniva rilevato che *“nell'MDA della pratica, al p.to b) è stata indicata una data di inizio lavori (20/11/2024), antecedente alla data di presentazione della pratica stessa (22/11/2024)”*; si sottolinea altresì che la pratica risultava carente a livello documentale, come riportato in dettaglio nella comunicazione in parola;

VERIFICATO che le pratiche edilizie presentate per gli interventi eseguiti ed in corso di esecuzione sul fabbricato e nell'area di pertinenza sono inefficaci 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”*, pertanto è stata adottata la citata Ordinanza Dirigenziale di sospensione lavori n. 116 del 17/03/2025 ed il contestuale avvio del procedimento;

RILEVATO, che nei termini di efficacia dell'Ordinanza di sospensione lavori (45 giorni), la proprietà ha presentato Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37, co. 5, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (vedasi MDA pag. 16 ove è barrato/dichiarato *“intervento in corso di esecuzione, con pagamento di sanzione <d.P.R. n. 380/2001, art. 37, comma 5>, e pertanto si allega ricevuta di versamento di € 516,00”*) presentata con prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0247739 dell'1/04/2025 - ID pratica Suap 04345690285-05012025-1157 – codice pratica UT_2025/0266, per *“Ristrutturazione con modifiche interne, prospettiche, cambio di destinazione d'uso da rurale a direzionale, realizzazione di una piscina”*. Per la pratica in parola il Dirigente ha emesso il provvedimento di divieto prosecuzione attività e rimozione eventuali effetti dannosi ex art. 19, co. 3, della L. 07/08/1990, n. 241, per le seguenti motivazioni: *“Accertato che non e' possibile “conformare l'attività intrapresa” (opere in corso di esecuzione) come prevede l'art. 19, co. 3, della L. 241/1990, poiché la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37, co. 5, del D.P.R. 06/06/2001 può essere presentata per interventi in corso di esecuzione in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, mentre dalle fotografie allegate le opere relative al fabbricato appaiono invece terminate; altresì, attraverso la documentazione agli atti, la relazione fotografica e da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati si rilevano delle opere soggette ad altro titolo edilizio, nello specifico:*

- *nei cartigli delle tavole grafiche e nella relazione tecnica descrittiva delle opere è stato indicato: “RISTRUTTURAZIONE CON INTERVENTI LOCALI, ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, MIGLIORAMENTO ENERGETICO E CAMBIO D'USO COME DA SCHEDA 12 EX ART 126 L.R. 61/85”, ma il cambio di destinazione d'uso ha interessato tutta la superficie utile del fabbricato (modifica da destinazione agricola, residenziale e commerciale a*



COMUNE DI ROVIGO

totalmente direzionale), pertanto in contrasto in primis con la disciplina urbanistica vigente, ovvero con l'art. 44, co. 1, della L.R. 11/2004 che si trascrive di seguito: “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...” (ribadito di fatto dall'art. 13, co. 12, ed art. 72 delle Norme Tecniche Operative – N.T.O. della Variante Generale n. 12 al Piano degli Interventi in vigore dal 13/12/2024), ma soprattutto in contrasto con la Scheda n. 12 della Variante al P.R.G. ex art. 126 della L.R. 27/06/1985, n. 61; quest'ultima infatti prevede la possibilità di aumento fino al massimo del 50% della superficie produttiva (intesa come quella commerciale regolarmente autorizzata) esistente, mentre nel progetto e' stato previsto un cambio di destinazione d'uso ben oltre tale limite; di tutto quanto sopra la S.V. ne era/e' chiaramente edotta avendo, oltre richiesto in passato un parere preventivo, presentato una specifica proposta di accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. 23/04/2004, n. 11, la quale è stata approvata con D.G.C. n. 488 dell'1/12/2023 e D.C.C. n. 90 del 22/12/2023, per il successivo recepimento all'interno della Variante al Piano degli Interventi (alla data odierna la Variante n. 12 – seconda fase – al P.I. non risulta né adottata né approvata), proposta finalizzata ad ottenere una maggior percentuale di modifica della destinazione d'uso, nel rispetto del Piano di Assetto del Territorio (PAT);

- *la realizzazione della piscina (presente negli elaborati, ma non citata nella relazione tecnica/descrizione dell'intervento) si configura come intervento eseguito in assenza di Permesso di Costruire e, da quanto rappresentato negli elaborati grafici, appare insistere in parte su area di competenza del Consorzio di Bonifica; si specifica inoltre che, come da granitica giurisprudenza, la realizzazione di manufatti quali piscine, campi da tennis, ecc. e' ammessa in zona Agricola solo se detti manufatti sono relativi e correlati alla destinazione d'uso residenziale (vedi come specificato all'art. 72 delle Norme Tecniche Operative – N.T.O. della Variante Generale n. 12 al Piano degli Interventi in vigore dal 13/12/2024 sopraccitato);*

Accertato, inoltre, che il preavviso e denuncia dei lavori in zona sismica, ai sensi dell'art. 65 e seguenti del D.P.R. 380/2001 – interventi di minore rilevanza e privi di rilevanza - non può essere effettuato successivamente alla realizzazione di detti interventi, comportando quindi 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; inoltre, nell'MDA del preavviso e denuncia dei lavori in zona sismica, al punto impresa esecutrice dei lavori, viene dichiarato che: “Trattandosi di opere di modesta entità, i lavori saranno eseguiti in prima persona senza alcun affidamento ad imprese esterne...”: ciò non può essere vero, essendo le opere già state realizzate; ...”;

VISTO, inoltre, che sono state presentate le seguenti istanze:

1. richiesta di Permesso di Costruire prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0311045 del 22/04/2025 - ID pratica Suap 04345690285-05012025-1145 – codice pratica UT_2025/0330 per “Realizzazione di una nuova recinzione e demolizione della recinzione esistente con sistemazione dell'area compresa tra le due recinzioni”, il cui iter istruttorio è appena iniziato;
2. richiesta di Permesso di Costruire prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0311054 del 22/04/2025 - ID pratica Suap 04345690285-15042025-1237 – codice pratica UT_2025/0331 per “Realizzazione di un campo da tennis e di un campo da padel in erba sintetica ad uso privato” il cui iter istruttorio è appena iniziato;

RITENUTO, indubbiamente, di sospendere il procedimento relativo al campo da tennis ed al campo da padel sino alla determinazione sull'istanza di rilascio del Permesso di Costruire prot. Suap



COMUNE DI ROVIGO

REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0311054 del 22/04/2025 - ID pratica Suap 04345690285-15042025-1237 – codice pratica UT_2025/0331, il cui iter istruttorio, come detto, è appena iniziato;

RITENUTO, invece, stante il "*provvedimento di divieto prosecuzione attività e rimozione eventuali effetti dannosi*" inviato giusto prot. REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0325217 del 29/04/2025 di cui alla pratica SCIA prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0247739 dell'1/04/2025 - ID pratica Suap 04345690285-05012025-1157 – codice pratica UT_2025/0266, che gli interventi realizzati sul **fabbricato** e la **costruzione della piscina** risultino eseguiti in assenza di titolo edilizio ed in contrasto con la normativa urbanistico edilizia e che, pertanto, la fattispecie è disciplinata dall'art. 31, commi 2 e seguenti del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, che statuisce:

- 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 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.....”;

CONSIDERATO, inoltre, che:

- nella variante n. 12 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 41 del 28/10/2024, in vigore dal 13/12/2024, l'area ricade in zona E (agricola) - insediamenti produttivi, commerciali ed alberghieri ex art. 126 L.R. 61/1985 – scheda n. 12. Area oggetto di Accordi di Programma ex art. 6 L.R. 11/2004;
- con riferimento alla disciplina urbanistica di zona, si richiama “*per relationem*” il parere preventivo – ID pratica Suap 04345690285-25092022-0840 - codice pratica UT_2022/1289, rilasciato alla proprietà giusto prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0130032 del 16/03/2023, nel quale sono descritti in dettaglio gli interventi ammessi, con riferimento in particolare alle destinazioni d'uso;

RITENUTO, pertanto, che ricorrano i presupposti di fatto e di diritto per ingiungere la demolizione della piscina e la rimozione/demolizione degli interventi realizzati sul fabbricato atteso che risultano eseguiti in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia e conseguentemente la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;

FATTO PRESENTE che il Responsabile del procedimento è l'arch. Bentivogli Serena,



COMUNE DI ROVIGO

nominato con Decreto Dirigenziale n. 164 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;

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 della L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - adottata con deliberazione di C.C. n. 83 del 20/11/2023, ed approvata con DCC n. 41 del 28/10/2024, in vigore dal 13/12/2024 (perciò sono all'oggi spirati i termini entro cui 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,

1. la rimozione e la demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo ed in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia della piscina e del fabbricato 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, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi/stato regolarmente autorizzato, **entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla notifica della presente**, 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;
2. la sospensione del procedimento relativo alla realizzazione del campo da tennis e del campo da padel fino alla definizione dell'istanza di rilascio del Permesso di Costruire prot. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0311054 del 22/04/2025 - ID pratica Suap 04345690285-15042025-1237 – codice pratica UT_2025/0331;

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;



COMUNE DI ROVIGO

- 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;
- il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito web dell'ente, alla sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Provvedimenti/Provvedimenti dei dirigenti/.

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. l'invio della presente Ordinanza per l'attività di controllo e vigilanza 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);
 - 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. Bentivogli Serena, nominato con Decreto Dirigenziale n. 164 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



COMUNE DI ROVIGO