



COMUNE DI ROVIGO

SETTORE LAVORI PUBBLICI, SUOLO E FABBRICATI, PATRIMONIO, ESPROPRI, AMBIENTE ECOLOGIA, TRASPORTI E MOBILITA'

UNITA' PAESAGGISTICA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Andriotto Fabia

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 248 DEL 20/06/2025

**OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE DI IRROGAZIONE DELLA SANZIONE
AMMINISTRATIVA PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART.36 BIS C. 5 BIS
DEL D.P.R. 380/2001**

IL DIRIGENTE

FATTO PRESENTE che:

- in ottemperanza alla deliberazione n. 2945/14.12.2010 adottata ai sensi dell'art.146 comma 6 D.Lgs.42/2004, la Giunta Regionale ha incaricato il Dirigente della Direzione Urbanistica e Paesaggio di approvare l'elenco degli enti idonei al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;
- il Comune di Rovigo è stato indicato negli Enti delegati ai sensi dell'art. 45 quater, L.R. 11/2004, con Decreto G.R.Veneto n. 134 del 20.12.2010;
- le condizioni ivi previste sono che la responsabilità del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sia posta in capo ad un soggetto diverso dal responsabile del procedimento urbanistico-edilizio e che il soggetto sia in possesso di appropriati requisiti di competenza ed esperienza;
- la G. C. con decisione del 24.11.2010, rif. n. 406, ha disposto di trasferire le funzioni relative all'istruttoria e rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica al Dirigente del Settore OO.PP., individuato con determinazioni dirigenziali n.3152/29.11.2010 e n.3386/16.12.2010 nell'Ing. Michele Cavallaro;
- il Decreto Sindacale n. 43 dell'11.11.2022 con il quale è stato conferito all'ing. Marzia Rizzi l'incarico dirigenziale per il Settore "Lavori Pubblici, Suolo e Fabbricati, Patrimonio, Espropri, Ambiente Ecologia, Trasporti e Mobilità", e sono stati individuati i dirigenti sostituti in caso di sua assenza o impedimento;
- il Decreto Sindacale n. 7 dell'11.02.2025, con il quale è stato conferito all'ing. Marzia Rizzi l'incarico dirigenziale per il Settore "Lavori Pubblici, Suolo e Fabbricati, Patrimonio,



COMUNE DI ROVIGO

Espropri, Ambiente Ecologia, Trasporti e Mobilità”, comprendente i servizi afferenti “Fabbricati, Suolo, Patrimonio - Espropri, Mobilità - Trasporti, Ecologia e Ambiente”;

- il Decreto Dirigenziale n. 102 del 14.07.2023, con il quale è stata designata l'ing. Fabia Andriotto come Responsabile del Procedimento in oggetto;

PREMESSO che:

- in data 31.03.2025 con Prot. n. 24469/2025 è pervenuta dallo Sportello Unico per l'Edilizia richiesta di parere ai sensi dell'art. 36 bis c. 4 del D.P.R. 380/2001 così introdotto dal D.L. 69/2024 convertito con modificazioni dalla L. 105/2024 per compatibilità paesaggistica dell'intervento realizzato in assenza di Autorizzazione Paesaggistica come risulta dall'elaborato “Tav 05bis – Comparativa per paesaggistica”;
- il fabbricato è ubicato in via Viernheim s.n.c., catastalmente censito al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. RO, Foglio 27 mappale 2067;
- l'intervento riguarda la realizzazione di un fabbricato bifamiliare ed entrambe le unità ricadono parzialmente in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 comma 1 lettera c) del D.lgs.42/2004, “fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna” (canale “Adigetto”);

PRESO ATTO:

- della nota del 14.05.2025 Prot. n. 36891/2025 sottoscritta dal Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia nella quale si attesta che l'intervento in oggetto rientra nei casi previsti dall'art. 36 bis, commi 1 e 4, del D.P.R. 380/2001;
- del parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Verona, circa la compatibilità della costruzione di fabbricato residenziale bifamiliare, assunto il 05.06.2025 con Prot. n. 42446/2025;

RITENUTO che:

- non risultano elementi ostativi, secondo quanto presente agli atti, per discostarsi dal parere della Soprintendenza sopra indicato;
- nel caso in esame non sussistano elementi tali da contestare un danno ambientale, tenuto conto dell'edificato esistente e dell'ambito dell'intervento;
- con diverse pronunce il Consiglio di Stato ha stabilito che l'indennità risarcitoria, oramai da intendersi quale sanzione amministrativa pecuniaria, deve essere applicata anche per i casi in cui il danno sia uguale a zero;
- trattandosi di nuova costruzione ha comportato la creazione di nuove superfici e volumi e pertanto non ricadente nella fattispecie previste dall'art. 167 comma 4 lettera a) del D.lgs.42/2004: “ ... a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati” e conseguentemente non risulta possibile applicare quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n.270 del 18.12.2007;

VISTO:



COMUNE DI ROVIGO

- l'art. 36 bis comma 4 del D.P.R. 380/2001 che prevede "... Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati...";
- il comma 5 bis del suddetto articolo "... Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, 2004, n. 42 ...;
- che il lotto ricadere all'interno del Piano di Recupero sito lungo in via Martiri di Belfiore della ditta Marfin s.r.l. approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 346 del 17.09.2013, in fase di attuazione per stralci e pertanto l'area risulta essere già antropizzata;

DATO ATTO che la sanzione va determinata nel maggior importo tra danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione e il maggiore risulta essere quest'ultimo visto il contesto paesaggistico;

RITENUTO che, nel caso in esame, non sussistano elementi tali da contestare un danno ambientale visto l'edificato esistente e l'ambito dell'intervento e che pertanto si dovrà tener conto del profitto conseguito;

ATTESO che:

l'unica definizione di profitto si può ravvisare all'art. 2 del DM 26.09.1997 e che, anche non volendo applicare tale definizione la medesima può essere dedotta dalla giurisprudenza in materia e da considerazioni di ordine logico e sistematico;

come precisato nella Sentenza del Consiglio di Stato n. 10598/2022 la norma impone di fare riferimento alla nozione generale di profitto come *"grandezza volta a descrivere in senso dinamico la differenza fra flussi di ricavi e flussi di costi riferibili ad un determinato arco temporale"*;

nella Sentenza sopra citata il profitto conseguito andrebbe identificato *"nell'incremento del valore venale che gli immobili acquistano per effetto della trasgressione; incremento che viene determinato come differenza tra il valore attuale e il valore dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere abusive, in quanto l'arricchimento ottenuto dalla realizzazione dell'abuso non può coincidere con il valore venale attuale del medesimo senza detrazione del costo sostenuto per la sua costruzione. Occorre cioè apprezzare il valore dell'immobile prima e dopo la realizzazione del manufatto abusivo e portare in detrazione dal valore venale dell'opera abusiva il costo sostenuto per la sua esecuzione."*

la medesima Sentenza chiarisce inoltre che, a differenza della nozione generale di cui al suddetto art. 2, i criteri di calcolo del profitto di cui all'art. 3 del D.M. 26.09.1997 hanno natura eccezionale e che gli stessi risulterebbero applicabili alle opere abusive di cui alla Legge 47/1985;

ritenuto pertanto di calcolare il profitto quale differenza tra il valore attuale e il valore dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere realizzate in assenza di Autorizzazione, con detrazione del costo sostenuto per le opere illegittimamente realizzate;



COMUNE DI ROVIGO

PRESO ATTO dell'allegata "VALUTAZIONE RICA VO VENDITA IMMOBILE" calcolata dalla sezione patrimonio nella quale viene indicato un ricavo di € 31.641,3;

VISTO:

- la Legge del 08.08.1985, n. 431;
- il Decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 e s.m.e i.;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380 e s.m.e i.;
- la Legge del 24.07.2024, n. 105, di conversione del Decreto-Legge 29.05.2024, n. 69;
- la Circolare n.19 del 04.04.2025 della Direzione Generale ABAP del Ministero della Cultura;
- la Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m. e i.;
- il D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 e s.m. e i..

ORDINA

Al proprietario dell'immobile, indicato nell'allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, non ostensibile per ragioni di tutela dei dati personali identificativi e la cui diffusione risulta non necessaria ed eccedente rispetto alle finalità del procedimento, catastalmente censito al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. RO, Foglio 27 mappale 2067, il pagamento dell'indennità pecuniaria pari a € 31.641,3, con notifica della presente al tecnico di parte arch. Dainese Vittorino, giusta procura in atti;

Detto pagamento dovrà essere effettuato entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica del presente provvedimento, tramite PagoPA.

CON AVVERTENZA

che decorso infruttuosamente tale termine si darà corso alla riscossione coattiva della somma dovuta, mediante iscrizione a ruolo con le modalità stabilite dalla Legge.

INFORMA

Il pagamento di quanto sopra consente di concludere il procedimento e di mantenere in essere le opere eseguite e sanzionate, sotto il solo profilo ambientale e consente altresì il prosieguo del procedimento di sanatoria sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

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 della presente ordinanza al proprietario dell'immobile, per il tramite del tecnico di parte, arch. Dainese Vittorino con P.E.C., giusta procura in atti;



COMUNE DI ROVIGO

2. l'invio della presente ordinanza all'Albo (a cura dell'Ufficio proponente).

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

Rizzi Marzia

Documento sottoscritto con firma digitale