



COMUNE DI ROVIGO

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

SEZIONE CONTROLLO DEL TERRITORIO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Merlo Nicola

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 407 DEL 14/10/2025

OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE DI DEMOLIZIONE, EX ART. 31, CO. 2 E SEGUENTI, D.P.R. 380/2001, DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO IN DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO RELATIVO AL FABBRICATO SITO A ROVIGO IN VIALE DELLA PACE, N. 75, CENSITO AL CENSUARIO DI ROVIGO - SEZ. URB. RO, FG. 12, MAPP. 120, SUB 1. CODICE PRATICA: UT_2024/0015_AB

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto Sindacale n. 7 dell'11/02/2025, di conferimento al sottoscritto dell'incarico dirigenziale del Settore “Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Politiche Giovanili”;

PREMESSO quanto segue:

- con nota assunta al protocollo con il n. 52525 del 02/07/2024, sono stati segnalati interventi edilizi già eseguiti presso il fabbricato sito in Viale Della Pace, n. 75, catastalmente censito al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. RO, Fg. 12, p.lla 120 sub.1;
- in data 21/11/2024 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;
- dall'esito del sopralluogo, giusto prot. 95593 del 16/12/2024, risulta:
“Alla data del sopralluogo sono state accertate tre tipologie di opere abusive: realizzo di intervento di sopraelevazione in difformità a titolo autorizzativo, modifiche prospettiche in assenza di titolo edilizio e realizzo di manufatto pertinenziale in difformità all'art.91 del Regolamento Edilizio Comunale, che vengono qui descritte:
a): realizzazione di intervento di sopraelevazione in difformità dal titolo autorizzativo: nel realizzare quanto previsto dal Permesso di Costruire n. 22 del 31/01/2008 – prot.59496 (sopracitato) non sono state rispettate le dimensioni di progetto: era prevista la realizzazione di una camera da letto, in sopraelevazione ad una terrazza esistente sul retro del fabbricato, delle dimensioni di mt 2,97x4,30 con un'altezza media di mt 2,70, ubicato a mt 6,00 dai fabbricati confinanti posti a nord ed est; il volume complessivo, autorizzato in ampliamento, è di mc 36,06. In difformità dal titolo abilitativo, l'intervento di sopraelevazione è stato realizzato con dimensioni massime di mt 3,86x5,05 (anziché mt 2,97x4,30) con un'altezza media di mt 2,83 (anziché mt 2,70



COMUNE DI ROVIGO

media); inoltre il distacco dai fabbricati confinanti è pari a mt 4,40 dal fabbricato a nord e mt 5,11 dal fabbricato a est (anziché mt 6,00). Tutto ciò ha altresì comportato un aumento del volume realizzato di mc 18,08 rispetto all'autorizzato (mc 54,44 anziché mc 36,06).

L'ampliamento è stato realizzato con murature in laterizio coibentate esternamente da pannello "cappotto" mentre la copertura è con struttura portante in legno.

b): modifiche prospettiche in assenza di titolo edilizio: sono state eseguite delle modifiche prospettiche sul lato sud del fabbricato, in corrispondenza del patio di ingresso con installazione di nuovi serramenti. Tutto questo è verificabile anche rispetto alla documentazione fotografica allegata alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata presentata in data 23/08/2023 a Prot. 434928 (codice pratica UT_2023/0732), si veda il raffronto fotografico nell'allegata documentazione fotografica. Come riscontrabile in google maps, la modifica prospettica è presente da novembre 2011, mentre i serramenti esterni sono presenti dal settembre 2020.

c): realizzazione di manufatto pertinenziale in difformità all'art.91 del R.E.C.: sul lato nord est del lotto di proprietà, è stata installata una casetta da giardino delle dimensioni di mt 1,11x3,27 con altezze minima e massima rispettivamente di mt 1,96 e 2,25, ubicata a ridosso del confine est e ad una distanza di cm 50 dal confine nord. Tale opera risulta in contrasto con il Regolamento Edilizio Comunale perché ha una distanza dal confine di proprietà inferiore a mt 1,50 ed ha un'altezza massima superiore a mt 2,20. Si precisa che lo stesso era altresì in contrasto con il precedente art. 5 del Regolamento Edilizio approvato con D.G.R.V. N. 3233 del 12/07/1994 – Variante Generale Approvata con D.G.R.V. N. 523 DEL 22/02/2000, dato che l'annesso ha un'altezza superiore a mt 2,10. Il ricovero attrezzi da giardino, come riscontrabile dalle immagini storiche di google earth, è presente già dall'anno 2018";

PRESO ATTO che:

- nella Variante n. 12 (generale) al Piano degli Interventi, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 20/11/2023, ed approvata con DCC 47/2024, l'immobile è individuato nella Tavola 3.e in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) "B 3.145" (residenziale semiestensiva di completamento), di cui all'art. 62 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.);
- nel Piano di Assetto del Territorio – Carta della Trasformabilità l'immobile ricade in zona di urbanizzazione consolidata (ATO 3 – Commenda Est, Commenda Ovest, San Bortolo art. e 1); nella Carta delle Fragilità, sotto l'aspetto della Compatibilità geologica ricade in Area idonea;

VERIFICATE le pratiche edilizie relative al fabbricato *de quo*, risulta che gli interventi abusivi riscontrati dal sopralluogo sono in difformità dal Permesso di Costruire n. 22 del 31/01/2008, codice pratica UT_2007/1190, prot. 59496 del 20/09/2007 (per quanto riguarda l'ampliamento e la modifica prospettica) ed in assenza di titolo per la casetta per attrezzi;

ATTESO quanto segue:

- con pec, prot. 98145 del 24/12/2024, è pervenuta delega da parte della proprietà indicata nell'allegato parte integrante del presente provvedimento, non ostensibile, al tecnico geom. Sarto Fabrizio ed è stata eletta quale domicilio digitale, ove inviare eventuali comunicazioni relative al procedimento di abusivismo, la pec dello stesso: fabrizio.sarto@geopec.it;
- con prot. 98227 del 24/12/2024 questa Amministrazione ha dato avvio al procedimento amministrativo, ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 241/1990, volto alla repressione degli interventi in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia accertati dal sopralluogo, consistenti nella realizzazione di sopraelevazione del fabbricato principale in difformità dal titolo autorizzativo, in modifiche prospettiche in assenza di titolo edilizio e nella realizzazione di manufatto pertinenziale in difformità all'art. 91 del R.E.C.;
- in data 08/01/2025, prot. Suap 0013231, la proprietà, per il tramite del procuratore, ha presentato istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 bis, del D.P.R. 380/2001, codice pratica UT_2025/0012, finalizzata alla regolarizzazione delle opere abusive accertate in sede di



COMUNE DI ROVIGO

sopralluogo e descritte nella comunicazione di avvio del procedimento. La presentazione della pratica edilizia ha sospeso il procedimento amministrativo di abusivismo;

- nel corso dell'istruttoria, con nota prot. SUPRO/0171547 del 07/03/2025, sono stati comunicati i alla proprietà motivi ostativi al rilascio del titolo in sanatoria;
- nei termini assegnati, la proprietà ha sostituito gli elaborati e chiesto una proroga dei termini per approfondire le problematiche emerse;
- con nota prot. SUPRO/0344919 del 07/05/2025, la proprietà ha, infine, chiesto l'archiviazione della pratica edilizia UT_2025/0012;
- pertanto, con nota prot. 60840 dell'8/08/2025, è stata integrata la comunicazione di avvio del procedimento prot. 98227/2024 ed assegnati nuovi termini per presentare memorie e/o documentazione, ribadendo che la fattispecie è disciplinata dall'art. 31, co. 2 e seguenti del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia);
- con ulteriore nota, prot. 62932 del 29/08/2025, il tecnico di parte ha comunicato che è in fase di predisposizione pratica a sanatoria per l'intervento descritto alla lettera b) della relazione di sopralluogo;

RITENUTO, tanto premesso, che l'ampliamento eseguito in difformità essenziale dal titolo edilizio (P. di C. 22/2008, Cod. Pratica UT_2007/1190, prot. 59496 del 20/09/2007) ed il manufatto con destinazione casetta per attrezzi realizzato senza titolo non sono sanabili per contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente e la scrivente Amministrazione, dimostrando fattivo spirito di collaborazione, ha concesso ampio tempo alla proprietà per definire una pratica di sanatoria che, però, non risulta ancora presentata;

RITENUTO, pertanto, 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.....”;*

CONSIDERATO, tanto premesso:

- che ricorrano i presupposti di fatto e di diritto per ingiungere la demolizione dell'ampliamento al piano primo della camera e del bagno realizzati in difformità essenziale dal P. di C. 22/2008 e del manufatto pertinenziale (a destinazione casetta per attrezzi), eseguito in difformità all'art. 91 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.), sopra descritti e conseguentemente la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;



COMUNE DI ROVIGO

- di ritenere ammissibile la sanatoria della modifica prospettica del prospetto sud piano terra;

FATTO PRESENTE che il Responsabile del procedimento è il geom. Nicola Merlo, incaricato con Decreto Dirigenziale n. 165 del 28/12/2023;

VISTO il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ratificato dalla Regione Veneto con D.G.R.V. 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 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 Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 20/11/2023 con la quale è stata adottata la Variante Generale al Piano degli Interventi (Variante n. 12) e la successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28/10/2024 di approvazione (in vigore dal 13/12/2024);

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 dell'intervento di sopraelevazione del fabbricato (vedi elaborato grafico allegato), eseguito in difformità al Permesso di Costruire n. 22 del 31/01/2008 – prot. 59496 e la demolizione del manufatto pertinenziale realizzato in difformità alle prescrizioni dell'art. 91 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.), siti in Viale della Pace, n. 75, catastalmente censiti al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. RO, Fg. 12, p.la 120 sub.1 **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;



COMUNE DI ROVIGO

- 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;
- 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 notifica del presente provvedimento a mezzo del servizio postale;
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. 165 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