



COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - SPORT ED EDILIZIA SPORTIVA - SISTEMI INFORMATIVI

SEZIONE SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Sturaro MariaCristina

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 88 DEL 12/02/2026

**OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE DI DEMOLIZIONE, EX ART. 31, CO. 2 E SEGUENTI, D.P.R. 380/2001, RELATIVA AL MANUFATTO ACCESSORIO REALIZZATO NELL'AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO PRINCIPALE SITO IN VIA BALBI VALIER, N. 82 CATASTALMENTE CENSITO AL CENSUARIO DI ROVIGO - SEZ. URB. CO, FG. 1, MAPP. 51 SUB 4.
CODICE PRATICA: UT_1986/0911_CON**

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto Sindacale n. 32 del 19/12/2025 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Settore "*Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Sistemi Informativi*", a seguito dell'adozione della Deliberazione di G.C. n. 489 del 10/12/2025, di approvazione del nuovo assetto della Macrostruttura organizzativa dell'Ente;

PREMESSO che in data 01/02/1986 è stata presentata istanza di condono edilizio, UT_1986/0911, ai sensi della Legge 47/1985 (cd. primo condono edilizio), finalizzata alla sanatoria del manufatto accessorio a uso garage, realizzato nell'area di pertinenza del fabbricato principale sito in Via Balbi Valier, n. 82, catastalmente censito al Censuario di Rovigo – Sez. Urb. CO, Fg. 1, Mapp. 51 sub 4, la cui definizione è tuttora pendente;

PRESO ATTO che con nota acquisita al protocollo con il n. 49585 del 03/07/2025 e successive integrazioni, prot. 51134 del 09/07/2025 e prot. 93662 del 18/12/2025, l'attuale proprietà, indicata 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, ha presentato istanza di archiviazione della pratica di condono edilizio UT_1986/0911;

RILEVATO che con ulteriore nota giusta prot. 49586 del 03/07/2025, la medesima proprietà ha formalmente richiesto, quale conseguenza dell'archiviazione del condono, l'adozione di un provvedimento di demolizione del manufatto privo di titolo edilizio;

ATTESO che la proprietà ha chiesto espressamente sia l'archiviazione della pratica di condono, sia l'adozione di un provvedimento di demolizione del manufatto, in quanto realizzato in assenza di titolo;



COMUNE DI ROVIGO

PRESO ATTO che, contestualmente, è stata conferita procura e delega al geom. Lazzarini Andrea con elezione di domicilio digitale all'indirizzo pec: andrea.lazzarini@geopec.it, ai fini delle comunicazioni e notifiche relative al presente procedimento;

CONSIDERATO che, essendo la richiesta di demolizione promossa dalla medesima proprietà, e ricorrendo la fattispecie di cui all'art. 31, commi 2 e seguenti del D.P.R. 380/2001, si ritiene giustificata l'omissione della comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 241/1990;

RITENUTO, pertanto, l'intervento configurabile come "nuova costruzione", eseguito in assenza di titolo edilizio, con aumento di superficie e volume e in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente;

CONSIDERATO 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.....";*

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

FATTO PRESENTE che il Responsabile del procedimento è il geom. Sturaro Maria Cristina, nominato con Decreto Dirigenziale n. 170 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 e 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;



COMUNE DI ROVIGO

VISTA la Variante generale al Piano degli Interventi ex art. 18 L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - adottata con Deliberazione di C.C. n. 83 del 20/11/2023 e approvata con Deliberazione di C.C. n. 41 del 28/10/2024, 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;

VISTA la Legge 28/02/1985, n. 47, “Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia”;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”;

RITENUTO, pertanto, di dover procedere all'emissione dell'Ordinanza Dirigenziale di demolizione del manufatto, in applicazione delle disposizioni normative sopra richiamate;

ORDINA

per i motivi in premessa indicati,

la demolizione del manufatto accessorio realizzato nell'area di pertinenza del fabbricato principale sito in Via Balbi Valier, n. 82, catastalmente censito al Censuario di Rovigo – Sez. Urb. CO, Fg. 1, Mapp. 51 sub 4, in quanto privo di titolo edilizio, con conseguente aumento di superficie e volume, e in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente, **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;
- 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/.



COMUNE DI ROVIGO

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 invio di messaggio di posta elettronica all'indirizzo PEC del tecnico, andrea.lazzarini@geopec.it, quale domicilio digitale eletto, spedito dalla casella PEC del Settore Urbanistica del Comune di Rovigo denominata: urbanistica.comune.rovigo@pecveneto.it;
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. Sturaro Maria Cristina, nominato con Decreto Dirigenziale n. 170 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