



COMUNE DI ROVIGO

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

SEZIONE CONTROLLO DEL TERRITORIO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Rizzieri Roberto

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 131 DEL 11/03/2026

**OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE DI DEMOLIZIONE, EX ART. 31, CO. 2, D.P.R. 380/2001, RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO PRINCIPALE REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO SITO A ROVIGO, IN VIA S. MARCO, N. 8, CENSITO AL CENSUARIO DI BP - FOGLIO 2, MAPP. 869 SUB 3.
CODICE PRATICA: UT_2026/0001_AB**

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”*;

PREMESSO che con nota assunta al protocollo dell'Ente al n. 3562 del 19/01/2026 e successive integrazioni, prot. 4383 del 21/01/2026 e prot. 16577 del 10/03/2026, 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 chiesto l'adozione di un provvedimento di demolizione dell'ampliamento realizzato senza titolo edilizio del fabbricato principale, sito a Rovigo, in Via San Marco, n. 8, censiti al Censuario BP, F. 6, Mapp. 869 sub 3;

PRESO ATTO che a seguito di verifica dei titoli edilizi relativi agli immobili oggetto della richiesta suindicata sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia UT_1968/0488, prot. 9131, rilasciata il 15/07/1968 per *“Costruire un fabbricato ad uso abitazione [...] di piani 1, vani principali 3, vani accessori 4”*;
- Autorizzazione di Abitabilità UT_1969/0061_AGI, prot. 553, rilasciata il 26/03/1969 per il fabbricato *“composto di piani 1, appartamenti 1, vani abitabili 3, vani accessori 3”*;
- Licenza Edilizia UT_1968/1099, prot. 18313, rilasciata il 21/01/1969 per *“installare n. 2 box tipo prefabbricato ad uso garage [...]”*;
- Licenza Edilizia UT_1969/0173, prot. 3018, rilasciata il 10/03/1969 per *“costruzione di una recinzione fronte strada”*;
- Concessione Edilizia n. 136 UT_1986/0601, del 13/03/1987, per *“costruzione di un fabbricato ad uso garage-cantina [...] area coperta mq 55,00, volume mc 163,00”*;



COMUNE DI ROVIGO

RILEVATO che:

- successivamente alle citate pratiche è stata presentata una richiesta di parere preventivo, prot. SUPRO/0520612 del 02/07/2025 (UT_2025/0627), tesa ad accertare la sanabilità dei fabbricati, ecc.;
- detta istanza si è conclusa con parere negativo (nota prot. SUPRO/0690819 del 02/09/2025), con il quale è stata esclusa la possibilità di rilascio dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto le opere realizzate non risultano conformi né alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della loro esecuzione, né a quella vigente al momento della presentazione dell'istanza, con conseguente insussistenza del requisito della doppia conformità richiesto dalla norma;

PRESO ATTO che:

- in data 07/03/2026 è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001, Cod. Pratica: ZGTGCR72D25H620H-06032026-0930, prot. SUPRO/0125101 – UT_2026/0227, relativa al vano accessorio/garage staccato dal fabbricato principale;
- la citata pratica è in fase istruttoria, pertanto il manufatto sarà oggetto di altro provvedimento a seguito della definizione della stessa;

VERIFICATO che l'ampliamento del fabbricato principale, oltre ad essere stato realizzato in assenza di titolo edilizio, risulta non conforme alla disciplina urbanistica vigente, in quanto non rispetta la distanza minima di 5,00 m dal confine lato Nord, né la distanza minima di 10,00 m dal corpo di fabbrica a uso garage-cantina oggetto di SCIA UT_2026/0227;

PRESO ATTO che:

- la proprietà, contestualmente all'istanza, ha conferito procura e delega al geom. Veronese Massimo e ha indicato, quale domicilio digitale eletto ove inviare eventuali comunicazioni e la notifica dell'ordinanza, l'indirizzo pec dello stesso: massimo.veronese@geopec.it;
- 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, tanto premesso, che l'ampliamento del fabbricato principale realizzato senza titolo non è sanabile per contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente;

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



COMUNE DI ROVIGO

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 delle opere realizzate in assenza dai titoli edilizi e in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente;

FATTO PRESENTE che il Responsabile del procedimento è l'arch. Rizzieri Roberto, nominato con Decreto Dirigenziale n. 169 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 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;

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;

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'ampliamento del fabbricato principale realizzato senza titolo per contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente, sito a Rovigo, in Via San Marco, n. 8, censito al Censuario BP, F. 6, Mapp. 869 sub 3, come rappresentato nella TAV. U (Estratti – Sviluppo – Planimetrie) allegata alla presente non ostensibile, **entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla notifica della presente**, ai destinatari indicati 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,



COMUNE DI ROVIGO

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/.

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, massimo.veronese@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 l'arch. Roberto Rizzieri, incaricato con Decreto Dirigenziale n. 169 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



COMUNE DI ROVIGO

Documento sottoscritto con firma digitale