



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. 158 DEL 25/03/2026

**OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE DI DEMOLIZIONE, EX ART. 31, CO. 2, D.P.R. 380/2001, DI FABBRICATO ACCESSORIO ALL'ABITAZIONE, SITO A ROVIGO, IN VIA DANTE GALLANI, N. 84, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL CENSUARIO DI ROVIGO, SEZ. URB. RO, FOGLIO 15, MAPP. 7 SUB. 4 (PARTE)
CODICE PRATICA: UT_2026/0005_AB**

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto Sindacale n. 32 del 19/12/2025 di conferimento al sottoscritto dell'incarico dirigenziale del Settore *“Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed edilizia Sportiva, Sistemi Informativi”*;

VISTA la richiesta, assunta al protocollo con il n. 8810 del 06/02/2026, presentata dalla 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, di adozione di un provvedimento di demolizione del fabbricato accessorio, staccato dall'abitazione principale, sito a Rovigo, in Via Dante Gallani, n. 84, censito al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. RO, Foglio 15, Mapp. 7, sub 4 (parte);

PRESO ATTO che la proprietà, con prot. 14872 del 03/03/2026, ha conferito procura e delega al geom. Patrick Guolo e ha indicato, quale domicilio digitale eletto ove inviare eventuali comunicazioni e la notifica dell'Ordinanza, il seguente indirizzo pec: patrick.guolo@geopec.it;

ATTESO che:

- alla citata istanza sono allegate una breve relazione descrittiva dell'abuso, l'estratto di mappa, la documentazione fotografica e la planimetria catastale, ove è evidenziato il manufatto accessorio non autorizzato;
- dall'istruttoria eseguita, l'area del fabbricato, secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Rovigo, ricade in Z.T.O. “B - n. 9.5” ed è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, co. 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004;
- la demolizione del manufatto abusivo oggetto della presente Ordinanza non è subordinata al rilascio di provvedimenti di autorizzazione/accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi



COMUNE DI ROVIGO

dell'Allegato A al D.P.R. 31/2017 – voce A.30 (*demolizioni e rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi*);

RILEVATO che il fabbricato principale e i successivi ampliamenti realizzati in aderenza sono stati autorizzati con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia UT_1965/0265, prot. 4281 del 02/04/1965 ad oggetto “*Costruzione di un fabbricato di abitazione*”;
- Licenza Edilizia UT_1970/0742, prot. 12397 del 14/12/1970 ad oggetto “*Ampliamento fabbricato ad uso lavaggio*”;
- Concessione Edilizia a Sanatoria n. 236 del 07/04/1994, prot. 6232 del 14/04/1986 – UT_1986/1617_CON (ex legge 47/1985) per “*Costruzione poggiolo e modifiche prospetti*”;
- Concessione Edilizia n. 100 del 20/02/1997, prot. 12979 del 13/08/1996 – UT_1996/1060 per “*Cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a cantina-ripostiglio, ricavo servizio igienico, variazione prospetto*”;

ATTESO che il tecnico di parte, in fase di verifica della conformità del fabbricato ai titoli edilizi (Stato Legittimo), ha riscontrato che un manufatto accessorio (con destinazione cantina, pollaio e wc) staccato dall'immobile principale non è stato autorizzato da alcun titolo abilitativo;

CONSIDERATO che è la stessa proprietà a richiedere l'adozione di un provvedimento di “demolizione”, e che nel caso di specie trova applicazione il disposto dall'art. 31, co. 2, del D.P.R. 380/2001, si ritiene di ovviare alla comunicazione di avvio del procedimento ex artt. 7 e 8 della L. 241/1990;

VISTO che l'art. 31, co. 2 e seguenti, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, statuisce: “*Art. 31 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;*

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 della porzione di manufatto realizzato in assenza di titolo e in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente;

FATTO PRESENTE che il Responsabile del procedimento è l'arch. Roberto Rizzieri, incaricato con Decreto Dirigenziale n. 169 del 28/12/2023;



COMUNE DI ROVIGO

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 dell'8/05/2012 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 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 ed 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, 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 del manufatto accessorio staccato dall'immobile principale sito in Rovigo, Via Dante Gallani, n. 84, identificato catastalmente al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. RO, Foglio 15, mappale 7 sub 4 (parte), come da allegato alla presente non ostensibile (richiesta autorizzazione alla demolizione), **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:



COMUNE DI ROVIGO

- 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, patrick.guolo@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

Documento sottoscritto con firma digitale