



COMUNE DI ROVIGO

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

SEZIONE CONTROLLO DEL TERRITORIO

ORDINANZA SINDACALE N. 12 DEL 09/02/2026

**OGGETTO: ORDINANZA SINDACALE CONTINGIBILE ED URGENTE, EX ART. 54 DEL D.LGS. 267/2000, DI MESSA IN SICUREZZA DELL'EDIFICIO PERICOLANTE SITO IN VIA ARGINE DESTRO ADIGETTO, N. 75, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL CENSUARIO DI ROVIGO, SEZ. URB. SA, FOGLIO 2, MAPPALE 4, SUB. 1 GRAFFATO CON MAPPALE 104 SUB 1.
CODICE PRATICA: UT_2026/0004_SIC**

IL SINDACO

ATTESO che a seguito di segnalazione della proprietà, pervenuta con prot. 2303 del 14/01/2026, in data 28/01/2026 competente personale tecnico del Settore Urbanistica ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito in Via Argine Destro Adigetto, n. 75, identificato catastalmente al Catasto Fabbricati, Censuario di Rovigo, Sez. Urb. SA, Foglio 2, mappale 4, sub. 1 graffato con mapp. 104 sub. 1, al fine di accertare eventuali situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica e privata. Al sopralluogo era presente il tecnico incaricato dalla proprietà. Nella comunicazione veniva segnalato il *“pericolo creato dalla precarietà dell'edificio in avanzato stato di degrado”*;

PRESO ATTO che dalla relazione di sopralluogo (prot. 8732 del 06/02/2026) risulta quanto segue:

“L'edificio oggetto di segnalazione è un vecchio fabbricato residenziale a due piani fuori terra con locali accessori, attualmente disabitato, in pessime condizioni statiche e in avanzato stato di degrado. L'immobile è ubicato in un lotto di terreno triangolare di limitate dimensioni e presenta la facciata sud direttamente prospiciente la strada pubblica, mentre il prospetto nord affaccia sull'argine del naviglio Adigetto. La struttura portante, tipica dell'edilizia rurale veneta della prima metà del Novecento, è costituita da fondazioni e pareti in mattoni di laterizio pieni, solai e copertura con travi in legno e sovrastante tavolato.

Alla data del sopralluogo si è riscontrato il crollo totale della copertura del corpo di fabbrica principale, con estesi cedimenti dei solai del piano primo e alcune lesioni nelle cornici in laterizio delle pareti perimetrali. I paramenti murari, quasi totalmente privi di intonaco, presentano lesioni superficiali e il distacco di alcuni elementi in laterizio (soprattutto nella parte di fabbricato verso ovest). Si evidenzia che il crollo dei solai lignei, unito alla totale mancanza di cordoli perimetrali in calcestruzzo, comporta un notevole peggioramento della rigidità delle pareti e del comportamento scatolare dell'edificio, tale da rendere concreto il pericolo di crollo per ribaltamento delle pareti



COMUNE DI ROVIGO

perimetrali (e in particolare di quella lungo la strada pubblica), soprattutto in caso di eventi meteorologici avversi prolungati.

Si precisa che il tratto di carreggiata interessato dal pericolo di crollo risulta attualmente aperto al transito di pedoni e veicoli, non essendo stata adottata alcuna misura per impedire o limitare la circolazione. Sul posto è presente una recinzione di cantiere provvisoria, posta in opera dalla proprietà per impedire l'accesso di terzi all'immobile. Tuttavia, considerata la vicinanza dell'edificio con la sede stradale, non si ritiene detta misura sufficiente a scongiurare il verificarsi di situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica";

DATO ATTO che nel vigente Piano degli Interventi il lotto è censito in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) "E" - agricola, ricade in fascia di rispetto fluviale (art. 31 N.T.O.) ed è soggetto al vincolo paesaggistico ex art. 142, co. 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004. Pur essendo ubicato a ridosso di Via Argine Destro Adigetto, non è interessato dalla fascia di rispetto stradale, in quanto ricade all'interno del centro abitato. L'edificio non presenta alcun grado di protezione previsto dallo strumento urbanistico comunale, né vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata;

RILEVATO che gli interventi di messa in sicurezza da porre in essere, come espressamente indicato nella relazione di sopralluogo del tecnico comunale, sono: *"Al fine di scongiurare il pericolo di crollo dell'edificio e, in particolare, il rischio di ribaltamento/caduta della facciata sud sulla strada pubblica e della facciata nord sull'argine del naviglio Adigetto (oggetto di manutenzione periodica da parte di personale del Consorzio di Bonifica), si ritiene necessario che la proprietà proceda immediatamente alla messa in sicurezza delle pareti perimetrali, mediante la demolizione della porzione di fabbricato pericolante, almeno fino ad un'altezza di un metro dalla quota di campagna del cortile di pertinenza";*

TENUTO CONTO, stante quanto sopra rilevato, che il fabbricato è prospiciente la strada pubblica e che lo stato del manufatto rende concreto il pericolo di crollo tale da ritenere sussistente una situazione di rischio per l'incolumità pubblica;

RITENUTO di dover attuare le azioni necessarie alla tutela della pubblica e privata incolumità conseguenti alla ricezione della relazione tecnica di sopralluogo e di dover porre rimedio alle problematiche segnalate;

VISTO l'art. 17 del Regolamento Edilizio Comunale che si trascrive, per le parti di interesse, di seguito:

- "2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, eventualmente in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisionali di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.*
- 3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.*
- 4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata (entro le 48 ore) comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo";*

VISTO l'art. 54 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

DATO ATTO che l'adozione della presente Ordinanza riveste carattere di eccezionalità tale da rendere indispensabile interventi immediati e non dilazionabili;



COMUNE DI ROVIGO

ATTESO che il ricorso a detto strumento giustifica l'omissione della comunicazione dell'avvio del procedimento di cui all'art. 7 della Legge 07/08/1990, n. 241, in quanto si riscontra la funzione di "urgenza qualificata", in relazione alle circostanze del caso in questione;

VISTO il Decreto Sindacale n. 32 del 19/12/2025 con il quale è stato conferito, tra le varie, 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;

DATO ATTO che il ruolo di Responsabile di Procedimento viene svolto dall'arch. Rizzieri Roberto, Istruttore Direttivo Tecnico presso il Settore "*Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Sistemi Informativi*", giusto Decreto Dirigenziale n. 169 del 28/12/2023;

ORDINA

al destinatario del provvedimento, indicato 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, **l'immediata messa in sicurezza, e comunque non oltre trenta (30) giorni dalla ricezione della presente Ordinanza**, dell'edificio pericolante sito in Via Argine Destro Adigetto, n. 75, identificato catastalmente al Catasto Fabbricati, Censuario di Rovigo, Sez. Urb. SA, Foglio 2, mappale 4, sub. 1 graffato con mapp. 104 sub. 1, **mediante demolizione della porzione di fabbricato pericolante, almeno fino ad un'altezza di un metro dalla quota di campagna del cortile di pertinenza.**

CON AVVERTENZA CHE

- resta ferma la totale responsabilità civile e penale a carico del proprietario per danni a persone, animali e cose che dovessero verificarsi a causa del pericolo in premessa indicato;
- qualsiasi intervento dovrà essere effettuato nel rispetto della vigente normativa in materia edilizio-urbanistico, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 17 del Regolamento Edilizio Comunale vigente sopra riportato; gli interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o l'avente disponibilità ed è fatto obbligo di presentare entro le 48 ore comunicazione dei lavori allo Sportello Unico per l'Edilizia ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve essere presentata domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo;
- in caso di inottemperanza alla presente Ordinanza, si provvederà ad inoltrare denuncia alla competente Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 650 del Codice Penale.

DÀ ATTO CHE

- la pubblicazione dell'atto all'albo on-line del Comune, avviene nel rispetto della 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 organi di indirizzo politico/ e /interventi straordinari e di emergenza.

DISPONE



COMUNE DI ROVIGO

1. la notifica alla proprietà indicata nell'allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, non ostensibile per i motivi di cui sopra, tramite invio di messaggio di posta elettronica all'indirizzo PEC del tecnico, monica.bagatin@archiworldpec.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 a:
 - Comando di Polizia Locale (per gli adempimenti conseguenti);
 - Albo Pretorio (a cura dell'Ufficio proponente).

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
Valeria Cittadin

Documento sottoscritto con firma digitale