COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP, COMMERCIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

SEZIONE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Rizzieri Roberto

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 140 DEL 26/04/2023

OGGETTO: ORDINANZA DIRIGENZIALE DI DEMOLIZIONE, EX ART. 31, CO. 2 E SEGUENTI, D.P.R. 380/2001, DEGLI INTERVENTI REALIZZATI SENZA TITOLO NELL'AREA CENSITA AL CENSUARIO DI ROVIGO - SEZ. URB. BP -FOGLIO 9, MAPP. 469. UT 2023-0003_AB

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto del Sindaco n. 43 dell'11/11/2022 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Settore "*Urbanistica, Edilizia Privata, Suap, Commercio e Attività Produttive*", ed è stato individuato l'ordine di sostituzione dei dirigenti in caso di assenza o impedimento;

VISTO il verbale di irregolarità edilizia, assunto al protocollo con il n. 15218 del 28/02/2023, in atti presso questo Settore, redatto a seguito dei sopralluoghi effettuati il 13/02/2023 ed il 16/02/2023 da competente personale dell'Ufficio Tecnico e di Polizia Locale presso l'area censita al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. BP, Fg. 9, Mapp. 469, in Via Aspromonte, n. 45, di proprietà delle persone indicate 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;

PRESO ATTO delle risultanze dei citati sopralluoghi, formalizzate nel relativo verbale, che qui si riportano:

"*Alla data del primo sopralluogo (eseguito in data 13/02/2023) è stata accertata la presenza di un cantiere all'esterno dell'edificio, con un ponteggio installato lungo una parte della facciata est. Risultavano in corso di esecuzione opere di manutenzione al tetto e la realizzazione di una nuova porzione di copertura su due pergolati, che in tutti i precedenti titoli abilitativi erano previsti scoperti e indicati come "gazebo". La copertura dei manufatti in parola ha comportato un aumento di superficie coperta di circa 16,96 mq e un aumento della cubatura di circa 64,67 mc. Sulla recinzione era affisso un cartello di cantiere nel quale erano riportate le seguenti informazioni: Permesso di Costruire "edilizia libera", lavori di "manutenzione straordinaria", data inizio lavori "30/01/2023", data contrattuale di ultimazione dei lavori "28/02/2023"; erano inoltre indicati i nominativi della proprietà ("omissis"), dell'impresa esecutrice ("omissis") e del capo cantiere ("omissis").*

Durante il secondo sopralluogo (eseguito in data 16/02/2023) i lavori alla copertura sopra descritti risultavano già ultimati e il cantiere era stato smantellato. A seguito di ulteriori verifiche sono state accertate le seguenti difformità volumetriche e prospettiche, rispetto allo stato assentito con D.I.A. U.T. 2011/516:

1. *Il portico in ampliamento, previsto sul lato sud dell'edificio, è stato realizzato con diverso sviluppo in pianta e in alzato, comportando un aumento della superficie coperta, dell'altezza massima e della cubatura. Dal rilievo metrico risulta una superficie coperta realizzata di circa 27,18 mq, un'altezza media di circa 3,28 ml (H max 3,76 m – H min 2,80 m) e un volume di circa 89,15 mc, mentre da progetto era prevista una superficie coperta di 20,10 mq e un'altezza media di 2,50 ml, per un volume complessivo assentito di 50,25 mc. Sono state inoltre rilevate: la diversa distanza del portico dalla recinzione esistente (da 1,80 m previsti a 2,02 m rilevati in loco); il tamponamento del lato est del portico mediante la realizzazione di una parete e di un caminetto; la modifica di sagoma del portico, derivante dalla realizzazione di una copertura a due falde al posto della copertura ad unica falda prevista dal progetto agli atti;*
2. *L'ampliamento previsto sul lato ovest dell'abitazione per la costruzione di un ripostiglio non è stato mai realizzato.*

Sul lato ovest del lotto, a ridosso del confine con altra proprietà, è stata realizzata una casetta in legno per attrezzi da giardino. Il manufatto presenta dimensioni in pianta di circa 3,50 m x 3,04 m, per una superficie coperta complessiva pari a circa 10,64 mq, altezza in gronda 2,04 m e sul colmo di 2,42 m, per un volume pari a circa 23,72 mc. Considerato che la superficie coperta è maggiore della superficie massima di 6,00 mq prevista dall'art. 91 del R.E.C. per le casette da giardino, il manufatto non rientra tra le opere pertinenziali realizzabili in regime di attività edilizia libera e costituisce pertanto aumento di volume e di superficie coperta";

ATTESO che, con nota prot. 15556 del 28/02/2023, è stato comunicato alla proprietà l'avvio del procedimento amministrativo, informando che a trovare applicazione rispetto alla fattispecie è la previsione di cui all'art. 31, commi 2 e seguenti del D.P.R. 380/2001, in quanto gli interventi accertati in sede di sopralluoghi sono stati realizzati in assenza di titolo ed hanno comportato l'esecuzione di volumi oltre i limiti di zona, precisamente:

A) copertura dei pergolati – lato est: opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire, comportanti modifiche prospettiche, aumento di superficie coperta (+ 16,96 mq) ed aumento della volumetria (+ 64,67 mc);
B) portico – lato sud: opere realizzate in difformità dalla Denuncia Inizio Attività prot. 25269 del 29/04/2011, comportanti modifiche prospettiche/di sagoma, aumento della superficie coperta (+ 7,08 mq), dell'altezza media (+ 78 cm) e della volumetria (+ 38,90 mc);
C) casetta in legno: opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire comportanti aumento di superficie coperta (+ 10,64 mq) e della volumetria (+ 23,72 mc);

DATO ATTO che nei termini assegnati con la sopraccitata comunicazione di avvio del procedimento, la proprietà, con nota prot. 21097 del 16/03/2023, ha presentato osservazioni, che qui sostanzialmente e sinteticamente si riportano:

- con riferimento alla lettera A):
- si contesta l'inquadramento dell'abuso nell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 atteso che quanto realizzato rientra nelle "*variazioni non essenziali*" rispetto al P. di C. n. 34 del 06/02/2007 – UT_2006/1336;
- a tal proposito, si ritiene applicabile l'art. 92 della L.R. 61/1985, nella parte in cui statuisce: "*non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità di cubature accessorie, volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative*";
- si conclude ritenendo l'intervento sanabile;
- con riferimento alla lettera B):

- anche in questo caso si contesta l'inquadramento dell'abuso nell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, qualificandosi il manufatto come accessorio;
- si ritiene che trattasi di "variazioni non essenziali" alla DIA, UT_2011/0516, presentata a norma della L.R. 14/20119 (1° Piano Casa), realizzate in vigenza del titolo e non comunicate con SCIA prima della fine dei lavori;
- si conclude che "*potrà essere presentata SCIA ora per allora…*" stante la previsione dell'art. 17, co. 1, della L.R. 14/2019 (Veneto 2050) ove si prevede che "*Gli interventi per i quali la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta del permesso di costruire siano stati presentati, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, entro il 31 marzo 2019, continuano ad essere disciplinati dalla medesima legge regionale*";
- con riferimento alla lettera C): si comunica che si provvederà a rimuovere il manufatto;

VERIFICATO che i titoli edilizi relativi al fabbricato sono:

1. Permesso di Costruire n. 403 del 21/11/2005 per "*costruzione di un fabbricato bifamiliare*" (codice pratica U.T. 2004/1135);
2. Permesso di costruire in accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001, n. 34 del 06/02/2007 per "*variante al P. di C. 403/2005*" (codice pratica U.T. 2006/1336);
3. Certificato di Abitabilità prot. 65599 rilasciato in data 23/12/2008 (codice pratica U.T. 2008/311_AGI);
4. Comunicazione di Inizio Lavori - attività edilizia libera prot. 18500 del 01/04/2011 per "*opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni*";
5. Denuncia Inizio Attività prot. 25269 del 29/04/2011 per "*ampliamento ai sensi della L.R. 14/2009 Piano Casa*" (codice pratica U.T. 2011/516);

VERIFICATO, altresì, che

- in data 23/02/2007, a seguito di un sopralluogo di P.L. (verbale prot. 11971 del 26/02/2007), è stato accertato "*sul posto si sono riscontrate difformità volumetriche e prospettiche dell'immobile residenziale bifamiliare di cui ai P. di C. n. 403/2005 e 34/2007, eseguendo l'ampliamento dei tetti di copertura e la realizzazione di tettoie coperte destinate a gazebo"*;
- pertanto è stata adottata Ordinanza Dirigenziale n. 238 del 05/04/2007 di demolizione delle parti in difformità dal P. di C. 34/2007;
- infine, il sopralluogo di P.L. del 02/07/2007, prot. 46189 del 09/07/2007, ha accertato l'ottemperanza alla citata ordinanza ("*sono state eseguite le opere relative alla rimozione del manto di copertura sulle tettoie poste in adiacenza ai muri perimetrali dell'abitazione rivolti verso i lati est e sud*");

RILEVATO, in merito alle osservazioni presentate e sopra riportate, che:

- nessuna nuova pratica edilizia risulta agli atti, pertanto non è possibile parlare di variazioni, né essenziali, né non essenziali;
- gli interventi accertati dai sopralluoghi del 13/02/2023 e del 16/02/2023 risultano essere stati realizzati in assenza di titolo edilizio ed hanno comportato volumi oltre i limiti di zona, come espressamente indicato nella comunicazione di avvio del procedimento, ns. prot. 15556 del 28/02/2023;
- relativamente alla DIA, presentata ai sensi della L.R. 14/2009 (Piano Casa) decaduta, si precisa che le pratiche edilizie "in sanatoria" devono essere conformi alla normativa vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento in cui si presenta l'istanza. L'inciso indicato all'art. 17, co. 1, L.R. 14/2019 fa riferimento alle pratiche presentate in vigenza della L.R. 14/2009 e non ancora concluse alla data dell'entrata in vigore della L.R. 14/2019;

RITENUTO, pertanto, che la copertura dei pergolati – lato est (opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire, comportanti modifiche prospettiche, aumento di superficie coperta e aumento della volumetria), il portico – lato sud (opere che hanno comportato modifiche

prospettiche/di sagoma, aumento della superficie coperta, dell'altezza media e della volumetria rispetto a quanto assentito con D.I.A.) e la casetta in legno, le cui dimensioni comportano che la stessa sia soggetta a Permesso di Costruire, siano state realizzate in assenza di titolo edilizio ed abbiano comportato volumi oltre i limiti di zona;

RITENUTO, alla luce di quanto sopra rilevato, che la fattispecie in esame sia disciplinata dall'art. 31, co. 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 dei manufatti specificatamente indicati alle lettere A), B), C) nella comunicazione di avvio del procedimento (prot. 15556 del 28/02/2023), e conseguentemente la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;

FATTO PRESENTE che il Responsabile del procedimento è l'arch. Rizzieri Roberto, incaricato con Decreto Dirigenziale n. 77 del 02/08/2021;

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, comma 5 bis, della L.R. 23/04/2004, n. 11;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente 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;

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;

COMUNE DI ROVIGO

ORDINA

per i motivi in premessa indicati,

la demolizione della copertura dei pergolati – lato est, del portico – lato sud e la casetta in legno, siti presso l'area censito al Censuario di Rovigo, Sez. Urb. BP, Fg. 9, Mapp. 469, in Via Aspromonte, n. 45, **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, 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 4*bis* 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 atti amministrativi 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 l'arch. Rizzieri Roberto, incaricato con Decreto Dirigenziale n. 77 del 02/08/2021;
- 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.

COMUNE DI ROVIGO

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