COMUNE DI ROVIGO

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

SEZIONE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Rizzieri Roberto

DETERMINAZIONE N. 1651 DEL 08/05/2024

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO) N. 955, RILASCIATA IN DATA 16/11/1992, PRESENTATA IN DATA 29/03/1986, RIF. PROT. 8814 DEL 12/05/1986, UT_1986/2362, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIA ROSSINI, N. 34, CENSITO AL CENS. DI ROVIGO F. 16, MAPP. 193 SUB 1-2

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto del Sindaco n. 43 dell'11/11/2022 con il quale é stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Settore "*Urbanistica, Edilizia Privata, Suap, Commercio e Attività Produttive*", a seguito dell'adozione della deliberazione di G.C. n. 48 del 04/03/2021, di approvazione della Macrostruttura dell'Ente;

VISTA la domanda, assunta al protocollo dell'Ente con il n. 72302 del 26/09/2023 e la successiva integrazione, prot. 23330 del 25/03/2024, presentate 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 rettifica dell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 955 del 16/11/1992, presentata in data 29/03/1986, rif. prot. 8814 del 12/05/1986, UT_1986/2362, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in Via Rossini, n. 34, censito al Cens. di Rovigo, Foglio 19, mapp. 193, 1 - 2, PRG: Zona B4 (attuale) – zona B (P.I. adottato) – zona di PRG all'epoca della domanda: Zona semiestensiva;

VISTO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01220569086261 del 25/09/2023 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01230749361725 dell'11/03/2024), ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria, incarico al tecnico e copia C.I. della proprietà e del tecnico, relazione tecnico-illustrativa a firma del geom. Colombo Roberto, documentazione fotografica, tavole: Tav. 1 (Planimetrie), Tav. 2 (Stato Condono Edilizio), Tav. 3 (Piante, prospetti, sezioni Stati di Fatto), Tav. 4 (Comparativa), Tav. 5 (Cronistoria titoli edilizi), Tav. Calcolo Volumi Superfici, ecc.;

ATTESO che, da verifiche d'ufficio sono presenti le seguenti pratiche edilizie per l'edificio *de quo*:

- UT_1951/0376: Autorizzazione Edilizia prot. 9501 del 20/05/1951 per "*costruzione di una casa di abitazione di piani 2, vani 4*";
- UT_1951/0590: Autorizzazione Edilizia prot.14605 del 16/08/1951 per "*costruzione di un wc e di una adiacenza*";
- UT_1951/0168_AGI: Autorizzazione all'uso abitativo (Abitabilità) prot. 17952 del 04/10/1951;
- UT_1959/0662: Licenza Edilizia prot. 9345 del 02/07/1959 per la "*costruzione di un poggiolo in corrispondenza della facciata principale*";
- UT_1973/0138: Licenza Edilizia prot. 2119 del 28/02/1973 per "*ampliamento civile abitazione di piani 1 oltre al piano terra, vani principali 2, vani accessori 4, area coperta mq 47, volume mc 330*";
- UT_1974/0196: Licenza Edilizia prot. 2510 del 03/05/1974 per "*ampliamento garage – area coperta mq 3,5 volume mc 10,00*";
- UT_1986/2362: Condono Edilizio ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato il 29/03/1986, rif. prot. 8814 del 12/05/1986, rilasciato in data 16/11/1992 con il n. 955, oggetto della presente istanza di rettifica;
- UT_2001/0092_AGI: Certificato di Agibilità del 18/05/2001 (prot. 12091 del 26/04/2001 – domanda presentata in data 23/04/2001) rilasciato per le opere condonate;

PRESO ATTO che l'intervento oggetto del Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1986/2362, riguarda:

- ampliamento ad uso ripostiglio/cantina realizzato in assenza di titolo nel 1974 (è stato presentato il Modello A - tipologia 1- secondo periodo - anno 1974);
- nel 1991 su indicazione dell'UTC sono stati rilevati ulteriori abusi di tipologia 4 ed è stata integrata l'istanza;

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà a seguito di rilievo ha riscontrato degli errori grafici presenti nella tavola allegata parte integrante della pratica edilizia di condono oltre ad ulteriori lievi difformità realizzate in corso di costruzione (diversa forometria e distribuzione interna rispetto alla pratica UT_1951/0376; costruzione dell'ampliamento oltre alla disposizione delle forometrie e distribuzione interna in difformità dall'UT_1951/0590; ampliamento, ecc. in difformità dall'UT_1973/0138; ecc.) per cui ha chiesto la rettifica dello stesso;

PRESO ATTO che il Responsabile del procedimento, in fase istruttoria dell'istanza *de qua*, ha rilevato quanto segue:

*"**Opere realizzate in difformità dai titoli precedenti e sono pertanto oggetto di integrazione del condono:***

1) Opere eseguite in difformità dalla pratica UT 1951/376

modifiche prospettiche e interne

Si rileva solo il diverso posizionamento di tramezze divisorie al piano primo e modifiche al numero e posizionamento dei fori dei prospetti secondari, riscontrabili già nella successiva pratica U.T. 1951/590.

Il corpo di fabbrica originario presenta un ingombro in pianta con dimensioni sostanzialmente conformi al progetto iniziale (U.T. 1951/376), salvo differenze di alcuni centimetri, rientranti all'interno delle tolleranze costruttive (5,52 x 7,78 m autorizzati, a fronte di 5,56 x 7,83 m rilevati). Altre modifiche, molto probabilmente realizzate in epoca successiva (vedi punto 3), riguardano la diversa altezza utile al piano terra (2,90 m rilevati – 3,00 m autorizzati), variazioni ai prospetti (nella sala da pranzo è presente una sola finestra, al posto delle due autorizzate), opere interne (chiusura porta tra ingresso e disimpegno al piano terra). Con riferimento al posizionamento del fabbricato, non è possibile stabilire lo stato autorizzato, non essendo presente una planimetria quotata del lotto.

2) Opere eseguite in difformità dalla pratica UT 1951/590
modifiche al sedime della porzione in ampliamento (wc/cantina)

I locali accessori (wc/rip.), autorizzati di dimensioni 3,13 x 4,26 mq con la pratica UT 1951/590, sono stati realizzati con dimensioni diverse, come risulta evidente dalla successiva pratica UT 1959/662 (con la quale veniva autorizzato solo un poggiolo). Nell'elaborato dello stato iniziale allegato alla pratica del 1959, seppur non quotato, sono riscontrabili "a vista" le difformità di sedime.

Si sottolinea che nella successiva pratica del 1959 compare anche una rientranza nella facciata principale, che nei precedenti non era indicata (la stessa è effettivamente presente sul posto, ma con profondità inferiore). Si precisa inoltre che nella pratica UT 1951/590 non è indicato il posizionamento del fabbricato nel lotto, mentre è riportata l'altezza interna dell'ampliamento, pari a 2,50 m, oggi non più rilevabile considerati i successivi interventi edilizi eseguiti sul fabbricato.

3) Opere eseguite in difformità dalla pratiche UT 1973/138 e UT 1974/196

Nella pratica del 1973 era previsto un ampliamento su due piani (soggiorno-garage al piano terra, 2 camere, disimpegno e bagno al piano primo). Le piante sono quasi del tutto prive di quote, non viene rappresentata la rientranza in facciata, mentre viene riportata la planimetria del lotto, con indicati distacchi totalmente diversi da quelli riportati nella pratica del 1959. La pratica del 1974 costituiva di fatto una variante al titolo del 1973, per il solo allargamento del garage di 50 cm, mentre il resto del fabbricato rimaneva invariato. Nella domanda iniziale, veniva richiesto solo un abuso di tipologia 1 (relativo ai locali rip./cantina in lamiera realizzati sul retro).

Rispetto ai titoli del 1973-1974 si rilevano le seguenti difformità, non riportate nella domanda di condono ma realizzate molto probabilmente in corso d'opera, in data antecedente al 01/10/1983:

- ***Modifiche prospettiche***

  Nella facciata principale, sia al piano terra che al piano primo, sono state realizzate quattro finestre singole di dimensioni 160x150 cm al posto delle otto finestre indicate in tutti i titoli precedenti; nel garage, sono stati realizzati tre fori finestra al posto di due e sono stati variati i fori dell'ex cantina (oggi cottura).

- ***Ampliamento poggiolo***

  Contestualmente all'ampliamento del 1973-1974 è stato anche ampliato il poggiolo originario autorizzato nel 1959;

- ***Ristrutturazione garage/cantina al piano terra***

ristrutturazione dei locali per ricavare un locale cottura e un bagno; si precisa che il garage è stato realizzato con un leggero ampliamento rispetto allo stato autorizzato, non quantificabile in seguito alle modifiche successive (considerata altresì l'assenza di quote nei titoli del 1973-74); pertanto, ai fini dell'oblazione, si considera la superficie attuale in ristrutturazione.

- ***Ristrutturazione locali abitativi al piano terra***

  I vani abitabili al piano terra presentano un'altezza rilevata pari a 2,90 m (a fronte di 3,00 m autorizzati e di 2,70 m erroneamente indicati nel condono). Si rileva inoltre la chiusura della porta tra ingresso e ripostiglio/disimpegno.

- ***Mancata realizzazione di parte dell'ampliamento al piano primo.***

Dell'ampliamento previsto inizialmente al piano primo è stato realizzato solo un bagno (in posizione diversa dallo stato autorizzato), mentre sulla copertura del garage è stato ricavato un terrazzo. Pertanto, si considerano il bagno e il terrazzo come abusi di tipologia 4, non avendo comportato aumenti di volume/superficie.

<u>Errori di rilievo/di rappresentazione oggetto di rettifica al condono</u>

- ***Errata indicazione delle altezze interne del corpo di fabbrica principale***

  nell'elaborato allegato al condono vengono indicate altezze di 2,70 m al piano terra e 2,90 m al piano primo (a fronte di altezze rilevate pari rispettivamente a 2,90 m e 3,02 m).

- ***Errata indicazione dell'altezza nella terrazza coperta***

Nel condono viene indicata solo un'altezza interna, si ipotizza media, pari a 2.80 m, mentre da rilievo risulta un'altezza minima di 2,96 m e massima di 3,20 m. Pertanto, anche la copertura presenta un diverso sviluppo.

- ***Diverso sviluppo in pianta e in alzato dei locali ripostiglio/cantina oggetto di condono***

rispetto agli elaborati allegati al condono, i locali ripostiglio/cantina presentano una superficie in pianta inferiore e una diversa sagoma, considerato che le pareti non sono tra loro ortogonali, a differenza di quanto erroneamente rappresentato nel condono. Inoltre, i locali presentano altezze variabili (2,36 m, 2,30 m, 2,79/2,40 m), mentre nel condono era stata indicata una sola altezza di 2,47 m, riportata nella sezione A-B.

- ***Lievi variazioni di sedime e traslazione di pareti interne***

rispetto allo stato condonato sono state rilevate lievi difformità del perimetro esterno del fabbricato e, di conseguenza, la traslazione di pareti interne.";

RILEVATO che la presente rettifica ha comportato il ricalcolo dell'oblazione, mentre non è dovuto il contributo di costruzione trattandosi di ampliamento/ristrutturazione <20% di un fabbricato unifamiliare;

PRESO ATTO che l'attuale proprietà ha provveduto al pagamento del conguaglio dell'oblazione come determinato dal Responsabile del Procedimento, comprensivo degli interessi legali aggiornati;

RITENUTO, tanto premesso, evidente l'errore del tecnico dell'epoca nel presentare il Condono Edilizio UT_1986/2362;

RITENUTO, tanto premesso, di rettificare ed integrare il Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), presentato il 29/03/1986, rif. prot. 8814 del 12/05/1986, UT_1986/2362, rilasciato in data 16/11/1992 con il n. 955, come rappresentato dal geom. Colombo Roberto nelle tavole: Tav. 1 (Planimetrie), Tav. 2 (Stato Condono Edilizio), Tav. 3 (Piante, prospetti, sezioni Stati di Fatto), Tav. 4 (Comparativa), Tav. 5 (Cronistoria titoli edilizi), Tav. Calcolo Volumi Superfici, allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via Rossini, n. 34, censito al Cens. di Rovigo, Foglio 19, mapp. 193, 1 - 2, PRG: Zona B4 (attuale) – zona B (P.I. adottato) – zona di PRG all'epoca della domanda: Zona semiestensiva;

PRESO ATTO dell'istruttoria tecnica e del parere favorevole all'adozione della presente rettifica pervenuti da parte del Responsabile del Procedimento, arch. Rizzieri Roberto, nominato con Decreto Dirigenziale n. 169 del 28/12/2023;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTA la Legge 28/02/1985, n. 47;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001, n. 380: "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

DETERMINA

1. che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto e si intendono qui integralmente richiamate e riportate;

2. di rettificare il Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), presentato il 29/03/1986, rif. prot. 8814 del 12/05/1986, UT_1986/2362, rilasciato in data 16/11/1992 con il n. 955, come rappresentato dal geom. Colombo Roberto nelle tavole: Tav.

1 (Planimetrie), Tav. 2 (Stato Condono Edilizio), Tav. 3 (Piante, prospetti, sezioni Stati di Fatto), Tav. 4 (Comparativa), Tav. 5 (Cronistoria titoli edilizi), Tav. Calcolo Volumi Superfici, allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via Rossini, n. 34, censito al Cens. di Rovigo, Foglio 19, mapp. 193, 1 - 2, PRG: Zona B4 (attuale) – zona B (P.I. adottato) – zona di PRG all'epoca della domanda: Zona semiestensiva;

3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01230749361725 dell'11/03/2024;

4. di disporre la trasmissione del presente provvedimento - a mezzo pec del tecnico delegato (giusta procura in atti) - alla 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;

5. di disporre, altresì, che il presente provvedimento sia allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 955 del 16/11/1992, presentata in data 29/03/1986, rif. prot. 8814 del 12/05/1986, UT_1986/2362, a costituirne parte integrante e sostanziale;

6. di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere per l'Amministrazione;

7. di comunicare che avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso giurisdizionale al TAR del Veneto entro 60 (sessanta) o in alternativa al Presidente della Repubblica entro 120 (centoventi) giorni dalla ricezione;

8. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente - Sezione provvedimenti - Provvedimenti dei dirigenti";

9. di dare 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.

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