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. 1658 DEL 08/05/2024

OGGETTO: RETTIFICA DELLA LICENZA EDILIZIA PROT. 11148 DEL 18/01/1974, UT_1973/0969 E SUCCESSIVA VARIANTE CON L.E. PROT. 5908 DEL 24/11/1976, UT_1976/0662, CON RIGUARDO AL SEDIME DEI FABBRICATI E RELATIVI DISTACCHI TRA CORPI DI FABBRICA E DAI CONFINI, PER INCONGRUENZE TRA LO SVILUPPO DEL FABBRICATO NELLA PLANIMETRIA DEL LOTTO E LE PIANTE; IMMOBILE CENSITO AL CENSUARIO DI ROVIGO, F. 21, MAPP. 1

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. 36/2022 e le successive integrazioni, prot. 60971 del 25/08/2022 e prot. 8670 dell'1/02/2024, presentate dall'avente titolo 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, di rettifica del sedime dei fabbricati e relativi distacchi tra corpi di fabbrica e dai confini nella Licenza Edilizia prot. 11148 del 18/01/1974, UT_1973/0969 e successiva variante con L.E. prot. 5908 del 24/11/1976, UT_1976/0662, relativa ai fabbricati siti a Rovigo in Via Fuà Fusinato, n. 22-24-26-28-30, Censuario di Rovigo, F. 21, Mapp. 1;

ATTESO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: n. 2 marche da bollo, una relativa all'istanza (n. Id. 01201941934115 del 25/08/2022) ed una relativa al provvedimento di rilascio (n. Id. 01201941934104 del 25/08/2022), ricevuta pagamento diritti segreteria, delega e procura al professionista incaricato, documenti di identità del richiedente e del tecnico, Tavola 1a di rettifica, Relazione tecnica a firma dell'arch. Azzi Nicola, ecc.;

PRESO ATTO che:

- con Licenza Edilizia prot. 11148 del 18/01/1974, UT_1973/0969, è stata autorizzata la costruzione di fabbricati condominiali ad uso residenza e negozi (superficie fondiaria dichiarata 5.983 mq – volume 19.276 mc);

- la successiva variante, L.E. prot. 5908 del 24/11/1976, UT_1976/0662, non apportava modifiche ai dati stereometrici;
- prima del rilascio del certificato di abitabilità venivano effettuati due sopralluoghi dall'Ufficio Tecnico, precisamente:

- 1° sopralluogo in data 31/08/1976: come risulta dal verbale agli atti della pratica, durante il sopralluogo si riscontravano errori di rilievo della superficie del lotto (pari a 6.174 mq, come indicato nell'atto notarile e nell'ispezione catastale e non 5.983 mq, come invece erroneamente dichiarato nella domanda iniziale), nonché un aumento di cubatura rispetto allo stato autorizzato, derivante dalla maggior altezza del complesso (da 11,75 m autorizzati a 11,97 m rilevati) per complessivi 19.965 mc realizzati;
- 2° sopralluogo in data 06/12/1976: ulteriore sopralluogo in contraddittorio (Direttore Lavori e tecnico comunale) al fine di determinare la superficie reale del lotto. In seguito a nuovo rilievo topografico si riscontrava che l'area effettiva era maggiore rispetto a quanto dichiarato nella licenza edilizia, per un totale di mq 6.665,16 (6.220 mq + metà strada 445,16 mq). Pertanto anche la volumetria in eccesso, per complessivi 19.965 mc, rientrava nel volume massimo ammissibile alla luce della maggior superficie fondiaria;

- in data 08/04/1977, prot. 6772, è stato rilasciato il certificato di Abitabilità, UT_1976/0140_AGI;

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà, a seguito di rilievo dello Stato di Fatto, ha riscontrato errori di rappresentazione e di rilievo che riguardano lo sviluppo ed il posizionamento dei corpi di fabbrica, in particolare ha riscontrato incongruenze negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia prot. 11148 del 18/01/1974 (UT 1973/969) tra le piante in scala 1:100 (tavola 3) e lo sviluppo del fabbricato riportato nella planimetria del lotto in scala 1:500 (tavola 1) per cui è stata presentata l'istanza di rettifica. Contestualmente all'istanza di rettifica, il tecnico dichiara/dimostra tolleranze costruttive relative alla superficie coperta, al volume ed ai distacchi dai confini, come previsto dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, precisamente:
Superficie Coperta:
S.C. autorizzata = 2.158 mq
S.C. realizzata = 2.187,15 mq < 2.158 mq + 2%
Volume:
V autorizzato (rilevato in seguito al sopralluogo del 1976) = 19.962 mc
V realizzato = 20.087,27 mc < 19.962 + 2%
Distanze dai confini
Lato ovest:
Distanza Autorizzata = 4,00 m
Distanza Rilevata = 4,06 m < 4,00 m + 2%
Lato sud:
Distanza Autorizzata = 4,00 m
Distanza Rilevata = 4,07/4,08 m < 4,00 m + 2%
Lato Est:
Distanza Autorizzata = 4,00 m
Distanza Rilevata = 3,96 m > 4,00 m – 2%;

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

"*Nella planimetria del lotto in scala 1:500 il fabbricato è stato erroneamente inserito "fuori scala", con dimensioni maggiori rispetto a quanto riportato negli elaborati quotati in scala 1:100. Quanto sopra risulta evidente dalla sovrapposizione proposta nella tavola di rettifica, in cui il fabbricato è stato rappresentato nella scala corretta, utilizzando le misure del progetto approvato.*

Ne consegue che nella planimetria del lotto allegata alla licenza edilizia viene riportata una distanza errata tra i corpi di fabbrica, pari a 18,50 m, mentre da rilievo risulta una distanza di 19,56 m. I distacchi dai confini e tra i corpi di fabbrica sono coerenti con lo stato licenziato, al netto di lievi differenze rientranti all'interno delle tolleranze costruttive e tenuto conto che i confini catastali di proprietà (lati sud ed ovest) non risultano materializzati e non corrispondono esattamente con le recinzioni presenti sul posto. La discrepanza tra i confini di proprietà catastali e le recinzioni è emersa a seguito dell'integrazione volontaria presentata dal tecnico con prot. 8670 del 01/02/2024, mentre nell'istanza iniziale tale difformità era considerata oggetto di rettifica. Quanto sopra trova riscontro anche con il tipo mappale prot. 671 del 23/07/1987, redatto dopo l'ultimazione del fabbricato, utilizzando come punti di appoggio le recinzioni materializzate sul posto e non i reali confini di proprietà definiti dal precedente frazionamento";

RITENUTO, tanto premesso, di rettificare l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia prot. 11148 del 18/01/1974, UT_1973/0969, con la Tavola 1a di rettifica, a firma del tecnico incaricato, arch. Azzi Nicola, allegata alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relativa ai fabbricati siti a Rovigo in Via Fuà Fusinato, n. 22-24-26-28-30, Censuario di Rovigo, F. 21, Mapp. 1;

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, in cui indica "*Viste le integrazioni pervenute, si conferma parere favorevole. I distacchi dai confini, rientrando nelle tolleranze costruttive, non sono più da considerare oggetto di rettifica*";

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

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 l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia prot. 11148 del 18/01/1974, UT_1973/0969, con la Tavola 1a di rettifica, a firma del tecnico incaricato, arch. Azzi Nicola, allegata alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relativa ai fabbricati siti a Rovigo in Via Fuà Fusinato, n. 22-24-26-28-30, Censuario di Rovigo, F. 21, Mapp. 1;

3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca n. Id. 01201941934104 del 25/08/2022;

4. di disporre la trasmissione del presente provvedimento, a mezzo pec del tecnico delegato (giusta procura in atti), all'avente titolo 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;

5. di disporre, altresì, che il presente provvedimento sia allegato alla Licenza Edilizia prot. 11148 del 18/01/1974, UT_1973/0969, 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) giorni 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