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. 1661 DEL 08/05/2024

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO) N. 2421, RILASCIATA IN DATA 19/06/1989, PRESENTATA IN DATA 29/05/1986, RIF. PROT. 14300 DEL 23/07/1986, UT_1986/4575, RELATIVA AL FABBRICATO CONDOMINIALE SITO A ROVIGO, IN VIA ALBERTO MARIO, N. 33, CENSITO AL CENS. DI ROVIGO F. 19, MAPP. 793

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. 44642 del 21/06/2022 e le successive integrazioni, prot. 80789 del 27/10/2023 e prot. 27074 dell'8/04/2024, 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. 2421 del 19/06/1989, presentata in data 29/05/1986, rif. prot. 14300 del 23/07/1986, UT_1986/4575, relativa al fabbricato condominiale sito a Rovigo, in Via Alberto Mario, n. 33, censito al Cens. di Rovigo, Foglio 19, Mapp. 793, PRG: Zona A1A Centro Storico del capoluogo (attuale) – zona di PRG all'epoca della domanda: Centro Storico;

VISTO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01210023900631 del 20/06/2022 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01210023900620 del 20/06/2022), 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. Gotto Marco, documentazione fotografica interna ed esterna, documentazione fotografica allegata al condono, tavole: Tav. 1 (Stato Attuale-Planimetria Ubicazione), Tav. 2 (Stato Concessionato-Autorizzazione prot. 3246 del 11/03/1954. UT_1954/0166), Tav. 3 (Stato Attuale Planimetrie-Piante Sezione), Tav. 4 (Stato Attuale Prospetti - Sezioni), Tav. 5 (Individuazione

proprietà unità immobiliari), Tav. 6 (Tavola Comparativa Piante – Sezione), Tav. 7 (Tavola Comparativa Prospetti), Tav. 8 (Stato Attuale Elaborato Planivolumetrico), ecc.;

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

- UT_1954/0166: Autorizzazione Edilizia prot. 3246 del 11/03/1954 per costruzione di una casa di abitazione in otto alloggi per complessivi piani 4 vani 36 più accessori e cantinato;
- UT_1955/0095_AGI: Autorizzazione di abitabilità prot. 14930 rilasciata in data 03/10/1955 (venivano dichiarati 4 piani + rialzato, vani 41, adiacenze 26 per un totale di 9 appartamenti);
- UT_1986/4575: Condono Edilizio ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato il 29/05/1986, rif. prot. 14300 del 23/07/1986, rilasciato in data 19/06/1989 con il n. 2421, oggetto della presente istanza di rettifica;
- successivamente all'istanza di condono sono state presentate le seguenti pratiche:

- UT_1974/0145: Licenza Edilizia prot. 1899 rilasciata il 20/03/1974 per copertura terrazzo;
- UT_2005/0052: Manutenzione straordinaria appartamento sub. 14;
- UT_2009/1088: Sostituzione caldaia;
- UT_2009/1144: Riqualificazione impianto riscaldamento;
- UT_2016/0191: Opere interne appartamento sub 2;
- UT_2022/0971: CILA opere interne al sub 12;
- UT_2022/1849: CILA-S;

PRESO ATTO che l'intervento oggetto del Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1986/4575, riguarda:

- modifiche interne per suddivisione locale stenditoio comune al piano quarto in due locali, sempre di uso comune (stenditoio e c.t.);
- realizzazione nel piano quinto (sottotetto) di ripostiglio con superficie utile di 13,42 mq;

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, relativi a porzioni di fabbricato oggetto del condono stesso. Inoltre, dal confronto tra il rilievo, le planimetrie catastali di primo impianto e gli elaborati allegati alla licenza edilizia, sono emerse ulteriori difformità dalla licenza, realizzate in corso di costruzione, per le quali viene richiesta l'integrazione del condono;

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

*"**Opere oggetto di rettifica***

La rettifica riguarda l'errata rappresentazione grafica dei locali oggetto di condono riportati nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria. In particolare, sono stati riscontrati errori e lacune relative alla quotatura dei locali al piano quarto, sia in pianta che in alzato, oltre alla mancata indicazione delle misure dei fori. Per quanto riguarda le misure in pianta, con riferimento alla lunghezza del lato nord dei locali stenditoio e centrale termica, nello stenditoio è stata rilevata di 10,37 m, mentre nel condono era indicata di 10,50 m; nella centrale termica, la misura rilevata è pari a 3,53 m, mentre nel condono era indicata di 3,50 m. L'altezza dello stenditoio rilevata risulta 2,45 m, mentre nel condono è indicata di 2,50 m; nella centrale termica, l'altezza rilevata è pari a 2,28 m, mentre nel condono è indicata di 2,35 m.

Opere oggetto di integrazione

Opere realizzate in corso di costruzione: La maggior parte degli abusi edilizi oggetto di integrazione sono stati realizzati durante la costruzione del fabbricato (1° periodo – ante 1967), come risulta dalle planimetrie catastali di primo impianto, depositate all'U.T.E. nel 1956 in seguito al rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità. Dette opere non erano state evidenziate dal tecnico rilevatore dell'epoca, né dall'Ufficio Tecnico Comunale in fase istruttoria, ma erano riscontrabili dal confronto tra gli elaborati allegati alla licenza edilizia UT 1954/166 e le planimetrie catastali di primo impianto sopra richiamate. Le planimetrie catastali, datate 1956, riportano lo stato realizzato, che risulta conforme allo stato attuale rilevato, al netto degli abusi edilizi realizzati nel 1976.

Opere realizzate nel 1976: è inoltre oggetto di integrazione il sottotetto al quinto piano, che negli elaborati allegati al condono era indicato erroneamente come "sottotetto autorizzato", mentre nelle planimetrie catastali d'impianto era presente solo una terrazza scoperta. Si precisa che con la pratica UT 1974/0145 era stata autorizzata la copertura del terrazzo, ma non il ricavo di locali accessibili nel sottotetto e il conseguente aumento di superficie e volume. Inoltre, l'intero piano risultava abusivo, non essendo previsto nell'autorizzazione del 1954. Pertanto, alla luce della documentazione in atti, l'epoca di realizzazione del sottotetto è sicuramente successiva alla costruzione dell'edificio ed è coeva al ripostiglio già oggetto di condono, realizzato nel 1976, come da dichiarazione sostitutiva resa dall'amministratore condominiale dell'epoca e allegata al condono. Sono state inoltre riscontrate modifiche prospettiche e interne minori (spostamento di pareti, chiusura/apertura di porte interne, realizzazione di una scala esterna per l'accesso indipendente all'appartamento al piano rialzato censito al sub. 2), rappresentate nelle planimetrie catastali del 1986.

Si elencano di seguito in dettaglio le opere abusive oggetto di integrazione:

- *al quarto piano, che nella licenza edilizia era destinato a sottotetto e in parte a terrazza coperta, sono stati realizzati un appartamento (censito al sub. 9) e tre locali ad uso comune (lavanderia, stenditoio e centrale termica). Nello stato "originario" indicato negli elaborati del condono, il quarto piano era erroneamente rappresentato come da planimetria catastale del 1956 e non come riportato nell'elaborato grafico allegato all'autorizzazione edilizia del 1954. Inoltre, rispetto alla pratica edilizia, l'altezza interna del sottotetto autorizzato è maggiore di circa 45 cm rispetto ai 2,00 metri autorizzati. Si precisa che nella pratica di condono, tra le opere da sanare veniva indicata solo la mera suddivisione dello stenditoio in due locali per il ricavo di una centrale termica, realizzata nel 1976;*
- *realizzazione, durante la costruzione dell'edificio, di un piano superiore (piano quinto), non previsto nell'autorizzazione del 1954 e inizialmente adibito a terrazza scoperta (come risulta dalle planimetrie catastali di primo impianto del 1956). Nel 1976, sulla terrazza è stato realizzato un ripostiglio comune (già oggetto di condono), mentre la copertura inclinata, autorizzata con UT 1974/145, ha determinato la creazione di un sottotetto comune (nel condono erroneamente indicato come "sottotetto autorizzato"). L'epoca di realizzazione, antecedente il 01/10/1983, è dimostrata anche dalla documentazione fotografica allegata al condono stesso, in cui è visibile la copertura dell'ultimo piano. Il sottotetto presenta una superficie utile di mq 210,16, con una altezza minima di cm 41/43/44 cm e massima di 227 cm;*
- *modifiche interne, che consistono in spostamenti di pareti e porte interne, variazione delle altezze interne e delle forometrie, relative sia alle parti condominiali che alle singole unità immobiliari. Dette opere sono state realizzate in corso di costruzione, considerato che erano state riportate nelle planimetrie catastali di primo impianto del 1956;*
- *Modifiche prospettiche e interne minori (spostamento di pareti, chiusura/apertura di porte interne, realizzazione di una scala esterna per l'accesso indipendente all'appartamento al piano rialzato censito al sub. 2). Dette opere sono state realizzate in epoca successiva alla*

costruzione e riportate nelle planimetrie catastali del 1986, aggiornate in occasione del condono edilizio. Per tutte le lievi difformità riscontrate è stata applicata la tipologia 7 – 2° periodo";

RILEVATO che la presente rettifica ha comportato il ricalcolo sia dell'oblazione sia del contributo di costruzione;

PRESO ATTO che gli aventi titolo hanno provveduto al pagamento del conguaglio dell'oblazione e del contributo di costruzione come determinato dal Responsabile del Procedimento, comprensivo degli interessi legali aggiornati;

RITENUTO evidente l'errore del tecnico dell'epoca nel presentare il Condono Edilizio UT_1986/4575, inviato il 29/05/1986, rif. prot. 14300 del 23/07/1986, rilasciato in data 19/06/1989 con il n. 2421;

RITENUTO, tanto premesso, di rettificare ed integrare il Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), presentato il 29/05/1986, rif. prot. 14300 del 23/07/1986, UT_1986/4575, rilasciato in data 19/06/1989 con il n. 2421, come rappresentato dal geom. Gotto Marco nelle tavole: Tav. 1 (StatoAttuale-Planimetria Ubicazione), Tav. 2 (Stato Concessionato-Autorizzazione prot. 3246 del 11/03/1954. UT_1954/0166), Tav. 3 (StatoAttuale Planimetrie-PianteSezione), Tav. 4 (Stato Attuale Prospetti - Sezioni), Tav. 5 (Individuazione proprietà unità immobiliari), Tav. 6 (Tavola Comparativa Piante – Sezione), Tav. 7 (Tavola Comparativa Prospetti), Tav. 8 (Stato Attuale Elaborato Planivolumetrico), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato condominiale sito a Rovigo, in Via Alberto Mario, n. 33, censito al Cens. di Rovigo, Foglio 19, mapp. 793, PRG: Zona A1A Centro Storico del capoluogo (attuale) – zona di PRG all'epoca della domanda: Centro Storico;

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 29/05/1986, rif. prot. 14300 del 23/07/1986, UT_1986/4575, rilasciato in data 19/06/1989 con il n. 2421, come rappresentato dal geom. Gotto Marco nelle tavole: Tav. 1 (StatoAttuale-Planimetria Ubicazione), Tav. 2 (Stato Concessionato-Autorizzazione prot. 3246 del 11/03/1954. UT_1954/0166), Tav. 3 (StatoAttuale Planimetrie-PianteSezione), Tav. 4 (Stato Attuale Prospetti - Sezioni), Tav. 5 (Individuazione proprietà unità immobiliari), Tav. 6 (Tavola Comparativa Piante – Sezione), Tav. 7 (Tavola Comparativa Prospetti), Tav. 8 (Stato Attuale Elaborato Planivolumetrico), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato condominiale sito a Rovigo, in Via Alberto Mario, n. 33, censito al Cens. di Rovigo, Foglio 19, mapp. 793,

PRG: Zona A1A Centro Storico del capoluogo (attuale) – zona di PRG all'epoca della domanda: Centro Storico;

3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01210023900620 del 20/06/2022;

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. 2421 del 19/06/1989, presentata in data 29/05/1986, rif. prot. 14300 del 23/07/1986, UT_1986/4575, 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