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. 1662 DEL 08/05/2024

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO) N. 3097, RILASCIATA IN DATA 14/02/1992, PRESENTATA IN DATA 30/09/1986, RIF. PROT. 19035 DEL 11/10/1986, UT_1986/6028, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIALE DEI MILLE, N. 39, CENSITO AL CENS. BU / F. 9, MAPP. 33 SUB 1-2-3-4

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. 84747 del 25/11/2022 (in cui mancavano elementi essenziali per l'istruttoria della stessa) e le successive integrazioni, prot. 16834 del 29/02/2024 e prot. 30894 del 18/04/2024, 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. 3097 del 14/02/1992, presentata in data 30/09/1986, rif. prot. 19035 dell'11/10/1986, UT_1986/6028, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in Viale dei Mille, n. 39, censito al Cens. di BU, Foglio 9, mapp. 33, sub 1- 2 - 3 - 4, PRG: Zona B4 (attuale) – G7 (centro storico frazioni) – zona di PRG all'epoca della domanda: area di completamento – densità edilizia 1,5 mc/mq;

VISTO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01210914053911 del 24/11/2022 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01210914053900 del 24/11/2022), ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria, incarico al tecnico e copia C.I. della proprietà e del tecnico, relazione tecnico-illustrativa a firma dell'arch. Ghirelli Barbara, documentazione fotografica, tavole: Tav. 1 relativa alla ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato dalla planimetria del primo impianto (1940) alle pratiche ante Condono 47/1985; Tav. 2 di rettifica dell'elaborato del Condono, Tav. 3 (Comparativa), ecc.;

ATTESO che il fabbricato oggetto dell'istanza di rettifica risulta presente dal 1940, anno in cui è stata presentata la prima planimetria catastale, e che successivamente risultano le seguenti pratiche edilizie relative allo stesso:

- UT_1972/0205: Licenza Edilizia prot. 4636 del 12/05/1972 per *"restauro e apertura foro vetrina"*. Nella licenza era previsto anche il parziale cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, relativo al solo locale cucina da destinare a negozio;
- UT_1978/0331: Concessione edilizia n. 558 del 07/11/1978 per "modifica del coperto" (manutenzione straordinaria). Con la pratica in parola veniva autorizzata solo la parziale modifica della copertura per ricavare un terrazzo praticabile;
- UT_1986/6028: Condono Edilizio ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato il 30/09/1986, rif. prot. 19035 dell'11/10/1986, rilasciato in data 14/02/1992 con il n. 3097, oggetto della presente istanza di rettifica;
- successivamente all'istanza di Condono su indicata sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

a) UT_1989/0060: Concessione Edilizia n. 856 del 14/12/1989 per "*ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso*";
b) UT_1992/1135: Concessione Edilizia n. 150 del 08/03/1993 per "*variante*";
c) UT_1995/0157: Concessione Edilizia n. 338 del 16/06/1995 per "*variante*";
d) UT_2003/0873: DIA prot. 28882 del 20/06/2003;

PRESO ATTO che l'intervento oggetto del Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1986/6028, riguarda la sanatoria di un ripostiglio al piano terra e di una veranda al primo piano. L'istanza iniziale indicava un abuso di tipologia 2, mentre la concessione edilizia a sanatoria riporta "*tipologia di abuso n. 1 – superficie mq 7 (calcolando la Superficie come SNR)*";

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà, a seguito di verifica dello Stato Legittimo del fabbricato e del rilievo ha riscontrato degli errori tra la planimetria del primo accatastamento e lo stato di partenza della L.E. UT_1972/0205; anche lo stato di partenza della pratica UT_1978/0331 presenta delle discrepanze rispetto allo stato modificato della citata L.E. UT_1972/0205. La stessa istanza di Condono è stata rappresentata in modo approssimativo ed incompleta per cui l'attuale proprietà ne ha chiesto la rettifica;

PRESO ATTO dell'istruttoria del Responsabile del Procedimento, relativa all'istanza di rettifica degli elaborati allegati alla concessione a sanatoria per errori di rilievo e di rappresentazione, relativi alle porzioni di fabbricato già oggetto di condono edilizio. Inoltre, è chiesta l'integrazione della domanda di condono con le opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia UT 1972/0205, che non erano state evidenziate dal tecnico rilevatore dell'epoca, né accertate dall'U.T.C. in fase istruttoria, ma che potevano essere facilmente riscontrate dalla verifica dei precedenti titoli edilizi, precisamente:

1) Opere oggetto di rettifica:

Negli elaborati allegati alla domanda iniziale il ripostiglio oggetto di condono è stato rappresentato con le pareti tra loro ortogonali e con dimensioni interne pari a 130x450 cm, mentre da rilievo le pareti risultano fuori squadro, con lato maggiore pari a 460 cm e lati inferiori con dimensioni variabili da 115 cm a 142 cm. Il manufatto risulta invariato rispetto allo stato condonato, come dimostrato dal confronto tra la documentazione fotografica attuale e quella allegata al condono edilizio. Pertanto, l'errata rappresentazione è imputabile a errori in fase di rilievo e di restituzione grafica da parte del tecnico rilevatore dell'epoca.

Si precisa che la veranda condonata al piano primo non è oggetto di rettifica, in quanto è stata interessata da successive pratiche edilizie per interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato la consistenza iniziale. Pertanto, il manufatto oggetto di condono allo stato attuale non è più rilevabile.

2) Opere abusive oggetto di integrazione:

Dalla ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato, sono emerse opere realizzate in assenza di titolo, ovvero in difformità dai titoli abilitativi antecedenti la domanda di condono.

a) difformità tra la planimetria catastale di primo impianto (1940) e lo stato attuale rappresentato nella pratica UT 1972/0205, riguardanti la sagoma, la distribuzione interna e la forometria.

- *nell'elaborato grafico allegato alla licenza, il locale ripostiglio/cantina, per il quale veniva richiesto il cambio di utilizzo in soggiorno, è rappresentato con la parete nord-ovest arretrata rispetto al filo esterno del fabbricato principale. La parete sopra richiamata risulta invece in allineamento con il fabbricato principale, come risulta dalla planimetria catastale di primo impianto del 1940 (e confermato da tutti i titoli edilizi successivi);*
- *ampliamento del locale ripostiglio/cantina e del locale wc verso il lato sud, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto;*
- *modifiche prospettiche (modifica fori sul prospetto sud del locale cantina/ripostiglio, chiusura di una finestra nell'ex locale pollaio, apertura di nuovi fori sul prospetto nord del fabbricato principale, non presenti nella planimetria di primo impianto);*
- *modifiche interne sia al piano terra che al piano primo (spostamento scala interna, demolizione parete tra vano scala e camera da letto, apertura/chiusura di porte interne, demolizione parete tra ripostiglio ed ex-pollaio);*
- *modifiche alle altezze interne; nella planimetria catastale erano indicate altezze interne di 2.50 m (ad eccezione della cantina, per la quale è riportata un'altezza di 3,00 m), mentre nello stato attuale rappresentato nella pratica UT 1972/205, le uniche altezze indicate, relative al corpo di fabbrica a due piani, sono 2,65 m al piano terra e 2,35 al piano primo, quest'ultima misurata sotto cornice.*

b) opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia UT 1972/205, riguardanti la soprelevazione del locale cantina, la realizzazione di una terrazza, modifiche alla distribuzione e all'altezza interna, modifiche ai prospetti.

In particolare, dal confronto tra lo stato autorizzato con la pratica UT 1972/205, lo stato di partenza della successiva pratica UT 1978/331, per quanto lacunoso, e gli elaborati grafici allegati al condono edilizio, si rilevano le seguenti opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia del 1972:

- *al piano terra, modifiche interne con diverso utilizzo dei vani (da soggiorno a cucina-secchiaio-ingresso), spostamento della posizione prevista per la nuova scala (che ha comportato la sopraelevazione del fabbricato descritta di seguito), cambio di destinazione d'uso del locale autorizzato come retro cucina da residenziale a commerciale, per ricavare un vano laboratorio-cella frigo a servizio del negozio;*
- *al piano terra, ampliamento del ripostiglio/cantina (per quale era richiesto il solo cambio di utilizzo in soggiorno) al fine di ricavare uno spazio adibito ad ingresso;*
- *al piano primo, ampliamento per soprelevazione del ripostiglio/cantina con costruzione del nuovo vano scala, di un wc e di una terrazza, non previsti nel titolo edilizio;*
- *modifiche interne e prospettiche nel locale ripostiglio (chiusura di una finestra e di una porta, apertura di un portone sul prospetto sud), con formazione di un wc e cambio di utilizzo da ripostiglio a garage;*
- *modifiche prospettiche nel corpo di fabbrica principale (diversa dimensione delle vetrine del negozio, apertura di fori al piano terra e primo);*
- *aumento dell'altezza totale del fabbricato di circa 1,00 m, come riportato già nel verbale di sopralluogo eseguito dall'U.T.C. durante i lavori, datato 15/06/1972 e allegato alla licenza edilizia; in particolare, il piano primo è stato realizzato con solaio-soffitto piano e altezza di*

2,77 m, mentre nella licenza era indicata solo l'altezza in gronda, pari a 2,00 m, con soffitto inclinato";

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

PRESO ATTO che l'attuale proprietà ha provveduto al pagamento del conguaglio dell'oblazione e del contributo di costruzione 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_1986/6028 e del U.T.C. in fase istruttoria dello stesso;

RITENUTO, pertanto, di rettificare ed integrare il Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), presentato il 30/09/1986, rif. prot. 19035 dell'11/10/1986, UT_1986/6028, rilasciato in data 14/02/1992 con il n. 3097, come rappresentato dall'arch. Ghirelli Barbara, nelle tavole: Tav. 1 relativa alla ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato dalla planimetria del primo impianto (1940) alle pratiche ante Condono 47/1985, Tav. 2 di rettifica dell'elaborato del Condono, Tav. 3 (Comparativa), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Viale dei Mille, n. 39, censito al Cens. di BU, Foglio 9, mapp. 33, sub 1- 2 - 3 - 4, PRG: Zona B4 (attuale) – G7 (centro storico frazioni) – zona di PRG all'epoca della domanda: area di completamento – densità edilizia 1,5 mc/mq;

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 30/09/1986, rif. prot. 19035 dell'11/10/1986, UT_1986/6028, rilasciato in data 14/02/1992 con il n. 3097, come rappresentato dall'arch. Ghirelli Barbara, nelle tavole: Tav. 1 relativa alla ricostruzione dello stato legittimo del fabbricato dalla planimetria del primo impianto (1940) alle pratiche ante Condono 47/1985; Tav. 2 di rettifica dell'elaborato del Condono, Tav. 3 (Comparativa), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Viale dei Mille, n. 39, censito al Cens. di BU, Foglio 9, mapp. 33, sub 1- 2 - 3 - 4, PRG: Zona B4 (attuale) – G7 (centro storico frazioni) – zona di PRG all'epoca della domanda: area di completamento – densità edilizia 1,5 mc/mq;

3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01210914053900 del 24/11/2022;

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. 3097 del 14/02/1992, presentata in data 30/09/1986, rif. prot. 19035 dell'11/10/1986, UT_1986/6028, 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