# 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. 1668 DEL 08/05/2024

**OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA, EX LEGGE 326/2003 (CD. 3° CONDONO EDILIZIO) N. 148, RILASCIATO IN DATA 27/04/2006, PRESENTATO IN DATA 07/12/2004, PROT. 62549, UT_2004/1669, RELATIVO AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIA XXV APRILE, N. 13, CENSITO AL CENS. DI BO, F. 7, MAPP. 472 SUB 4-5-6**

## 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. 86942 del 21/11/2023 e le successive integrazioni, prot. 34070 del 27/04/2024, prot. 35157 del 02/05/2024 e prot. 36490 del 06-07/05.2024, 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 degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire a Sanatoria ex legge 326/2003 (cd. 3° Condono Edilizio) n. 148 del 27/04/2006, presentato in data 07/12/2004, rif. prot. 62549, UT_2004/1669, relativo al fabbricato sito a Rovigo, in Via XXV Aprile, n. 13, censito al Cens. di BO, Foglio 7, mapp. 472, sub 4-5-6, PRG dell'epoca ed attuale: B4;

**VISTO** che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01220569180368 del 18/11/2023 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01230879226806 del 12/03/2024), 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 Titoli Edilizi), Tav. 3 (Piante, sezioni, prospetti Stato di Fatto), Tav. 4 (Comparativa), Tav. 5 (Inserimento fabbricato distanze tra fabbricati calcolo volumi e superfici), ecc.;

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

- UT_1969/0353: Licenza Edilizia prot. 6354 del 03/10/1969 per costruzione fabbricato tipo popolare ad uso abitazione;

- UT_1970/0259_AGI: Autorizzazione di abitabilità prot. 14045 del 18/12/1970;
- UT_1973/1011: Licenza Edilizia prot. 11522 del 26/01/1974 per costruzione di autorimessa – sup. coperta mq 21;
- UT_1982/1265: Concessione Edilizia n. 190 13/04/1983 per ampliamento civile abitazione di piani 1 oltre il piano terra – vani principali +2 – area coperta 26,88 mq volume 146,85 mc;
- UT_2004/1669: Condono Edilizio ex legge 326/2003 (cd. 3° Condono Edilizio) presentato il 07/12/2004, prot. 62549, rilasciato in data 27/04/2006 con il n. 148, oggetto della presente istanza di rettifica;

**PRESO ATTO** che l'intervento oggetto del Condono Edilizio ex legge 326/2003, UT_2004/1669, riguarda:

- ampliamento camera da letto piano primo; ampliamento per costruzione veranda, tettoie e cantina al piano terra (tipologia 1);
- apertura finestra in stanza da letto al piano primo su indicazione dell'UTC (tipologia 6);

**CONSIDERATO** che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà, a seguito di rilievo, ha riscontrato degli errori/discrepanze presenti nelle tavole allegate parte integrante della pratica edilizia di condono oltre ad ulteriori lievi difformità realizzate in corso di costruzione (dimensionamento diverso dell'edificio, forometria di facciata diversa, lo stesso posizionamento del fabbricato difforme rispetto alla pratica UT_1969/0353; dimensionamento dell'accessorio diverso, oltre a diversa disposizione delle forometrie, modifiche alla copertura ed al dimensionamento delle pareti perimetrali in difformità dall'UT_1973/1011; rispetto alla pratica UT_1982/1265 modifiche alla distribuzione interna, modifiche forometriche, leggere modifiche al dimensionamento del piano terra e sostanziale modifica della stanza da letto del piano primo), per cui la proprietà ha chiesto la rettifica dello stesso;

**PRESO ATTO** che il Responsabile del Procedimento, in fase istruttoria dell'istanza *de qua*, ha riscontrato sia errori di rilievo e di rappresentazione contenuti negli elaborati allegati al condono, sia opere abusive non dichiarate nella domanda, realizzate durante la costruzione del fabbricato in difformità dai titoli abilitativi, precisamente:

*"**Errori di rilievo e di rappresentazione oggetto di rettifica***

*Negli elaborati grafici in atti, allegati al condono, sono presenti errori di rilievo e di rappresentazione:*

*- diverso sviluppo dell'ingombro in pianta, sia del fabbricato che degli accessori staccati;*

*- la copertura della veranda oggetto di condono era stata erroneamente rappresentata ad una falda, ma dalla documentazione fotografica risultava a padiglione già all'epoca del condono, come peraltro si presenta oggi;*

*- la copertura del fabbricato principale è stata rappresentata con pendenza delle falde inferiore rispetto allo stato dei luoghi e il piano di imposta risulta ad una quota inferiore;*

*- il garage realizzato con UT 1973/1011 è rappresentato con copertura piana, ma lo stesso presentava già all'epoca del condono una copertura inclinata ad una falda, probabilmente realizzata contestualmente a quella delle tettoie oggetto di condono, modificando la copertura originaria a due falde. Probabilmente l'errata rappresentazione deriva dalla presenza di un attico nel prospetto principale, che maschera alla vista il reale andamento della copertura, e dal mancato rilievo interno del garage, che non era oggetto di condono.*

*- cambio di utilizzo da garage a pranzo-soggiorno del locale indicato come cantina negli elaborati allegati al condono, con modifiche interne per realizzazione di un'apertura interna ad arco che mette in comunicazione il soggiorno con la cucina adiacente; il vano in parola, autorizzato in origine come garage, veniva erroneamente indicato come "cantina" nel condono, ma dalla*

*documentazione fotografica fornita dalla proprietà, scattata il 18/09/2000 in occasione del matrimonio della figlia del proprietario, il locale risultava già ad uso soggiorno e il varco era già stato realizzato. Anche in questo caso, si presume che il tecnico dell'epoca non abbia rilevato l'interno del fabbricato principale, limitandosi a riportare lo stato autorizzato con la pratica del 1982.*

***Abusi edilizi oggetto di integrazione***

***1) Opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia UT 1969/353***

*Rispetto al progetto autorizzato, si rilevano le seguenti difformità, realizzate in corso di costruzione:*
*- posizionamento del fabbricato nel lotto di proprietà totalmente difforme, con roto-traslazione del sedime: in particolare, durante il tracciamento il fabbricato è stato realizzato con la facciata principale parallela alla strada e traslato verso sud, mentre da progetto era stato autorizzato con un lato parallelo al confine nord; di conseguenza, sono variati tutti i distacchi dai confini e dalla strada.*
*- modifiche ai prospetti;*
*- modifica alle dimensioni in pianta, con ingombro rilevato pari a 10,44 x 11,30 m, a fronte di uno stato autorizzato pari a 10,38 x 12,24 m;*
*- la riduzione della superficie coperta di cui al punto precedente è conseguente al ridimensionamento del locale a piano terra attualmente destinato a studio (in origine autorizzato come pranzo) e della corrispondente stanza da letto al piano primo;*
*- ampliamento per realizzazione di una stanza da letto al piano primo, in sopraelevazione al locale garage (attualmente adibito a pranzo-soggiorno);*

***2) Opere eseguite in difformità dalla licenza edilizia UT 1973/1011***

*Rispetto allo stato autorizzato, il garage presenta un diverso ingombro in pianta, modifiche alla forometria, allo spessore delle pareti e allo sviluppo della copertura;*

***3) Opere eseguite in difformità dalla Concessione Edilizia UT 1982/1265***

*Nello stato concessionato al piano terra era previsto un ampliamento per la costruzione di un garage, di un locale wc e di un passaggio coperto con modifiche interne e ai prospetti; al piano primo era prevista una sopraelevazione per costruire una stanza da letto con terrazzo.*
*Rispetto allo stato concessionato, sono state realizzate leggere modifiche all'ingombro in pianta (sia a piano terra che al piano primo, con ampliamento della stanza da letto di progetto), variazioni alla distribuzione interna ed ai prospetti"*;

**RILEVATO** che la presente rettifica ha comportato il ricalcolo sia dell'oblazione (per le tipologie 1, 2 e 3) sia del contributo di costruzione;

**PRESO ATTO** che l'attuale proprietà ha provveduto al pagamento del conguaglio dell'oblazione e del contributo di costruzione, come determinati dal Responsabile del Procedimento, comprensivo degli interessi legali aggiornati (giuste ricevute in atti);

**RITENUTO**, tanto premesso, evidente l'errore del tecnico dell'epoca nel presentare il Condono Edilizio UT_2004/1669;

**RITENUTO**, pertanto, di rettificare ed integrare il Condono Edilizio, ex Legge 326/2003 (cd. 3° Condono Edilizio), presentato il 07/12/2004, prot. 62549, UT_2004/1669, rilasciato in data 27/04/2006 con il n. 148, come rappresentato dal geom. Colombo Roberto nelle tavole: Tav. 1 (Planimetrie), Tav. 2 (Stato Titoli Edilizi), Tav. 3 (Piante, sezioni, prospetti Stato di Fatto), Tav. 4 (Comparativa), Tav. 5 (Inserimento fabbricato distanze tra fabbricati calcolo volumi e superfici), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via XXV Aprile, n. 13, censito al Cens. di BO, Foglio 7, mapp. 472, sub 4-5-6, PRG dell'epoca ed attuale: B4;

**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 24/11/2023, n. 326;

**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 ed integrare la pratica di Condono Edilizio, ex Legge 326/2003 (cd. 3° Condono Edilizio), presentata il 07/12/2004, prot. 62549, UT_2004/1669, il cui Permesso di Costruire a Sanatoria è stato rilasciato in data 27/04/2006 con il n. 148, come rappresentato dal geom. Colombo Roberto nelle tavole: Tav. 1 (Planimetrie), Tav. 2 (Stato Titoli Edilizi), Tav. 3 (Piante, sezioni, prospetti Stato di Fatto), Tav. 4 (Comparativa), Tav. 5 (Inserimento fabbricato distanze tra fabbricati calcolo volumi e superfici), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via XXV Aprile, n. 13, censito al Cens. di BO, Foglio 7, mapp. 472, sub 4-5-6, PRG dell'epoca ed attuale: B4;

3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01230879226806 del 12/03/2024;

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 al Permesso di Costruire a Sanatoria ex legge 326/2003 (cd. 3° Condono Edilizio) n. 148 del 27/04/2006, presentato in data 07/12/2004, prot. 62549, UT_2004/1669, 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*