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. 1998 DEL 03/06/2024

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO) N. 923, RILASCIATA IN DATA 12/04/1989, PRESENTATA IN DATA 29/03/1986, RIF. PROT. 8759 DEL 12/05/1986, UT_1985/2307, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIALE A. GRAMSCI, N. 39, CENSITO AL CENS. RO / F. 10, MAPP. 451 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. 66590 del 05/09/2023 e le successive integrazioni, prot. 84830 del 13/11/2023, prot. 9694 del 05/02/2024, prot. 17389 del 04/03/2024, prot. 17391 del 04/03/2024, prot. 18466 del 07/03/2024, prot. 20415 del 13/03/2024, prot. 22330 del 20/03/2024, prot. 23068 del 23/03/2024, prot. 24098 del 27/03/2024 e prot. 29296 del 12/04/2024, 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. 923 del 12/04/1989, presentata in data 29/03/1986, rif. prot. 8759 del 12/05/1986, UT_1985/2307, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in Viale A. Gramsci, n. 39, censito al Cens. Urb. RO, Foglio 10, Mapp. 451 sub 1 - 2, PRG: Zona B3 (attuale), zona di PRG all'epoca della domanda: B;

VISTO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01220568812644 del 20/08/2023 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01220568814135 del 20/08/2023), 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. Moretto Fabio, tavole: T1 (estratto di mappa – PRG – PAT - fotografie), T2 (pratiche precedenti: UT_1960/1360, UT_1964/0124 e UT_1965/0647), T3 (pratiche precedenti:

UT_1968/0172, UT_1978/0502 e Condono UT_1985/2307), T4 (Stato di Fatto), T5 (Comparativa), ecc.;

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

- UT_1960/1360: Licenza edilizia prot. 22318 rilasciata ad IACP il 17/01/1961 per costruzione di civile abitazione di piani 2 oltre al piano scantinato, vani principali 6, vani accessori 10;
- UT_1961/0148_AGI: Abitabilità abitazione prot. 14612 rilasciata il 13/10/1961;
- UT_1964/0124: Licenza Edilizia prot. 2957 rilasciata ad IACP il 25/02/1964 per ampliamento per costruzione garage;
- UT_1965/0647: Licenza Edilizia prot. 9751 rilasciata ad IACP il 11/08/1965 per ampliamento (costruzione di bagno e sovrastante terrazzino coperto);
- UT_1968/0172: Licenza Edilizia prot. 4293 rilasciata ad IACP il 15/05/1968 per ampliamento (sopraelevazione del garage ai piani terra e primo per costruzione di uno studio e di un ripostiglio);
- UT_1978/0502: Concessione Edilizia n. 483 del 25/09/1978 per modifica al prospetto principale;
- UT_1985/2307: Condono Edilizio ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato il 29/03/1986, rif. prot. 8759 del 12/05/1986, rilasciato in data 12/04/1989 con il n. 923;
- successivamente all'istanza di Condono su indicata sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

a) UT_1995/0492: Condono edilizio ex L. 724/1994 (accessorio staccato ad uso lavanderia e legnaia);
b) UT_1998/0068_AGI: Abitabilità fabbricato condonato prot. 5440 del 20/04/1998;

VERIFICATO che l'istanza di Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1985/2307, riguarda un ampliamento per costruzione di un locale ripostiglio al piano seminterrato (adiacente al garage) e di un locale ripostiglio al piano rialzato in corrispondenza all'ampliamento del piano seminterrato (è stato presentato il modello A – tipologia 1 – 2° periodo) e modifiche prospettiche relative all'apertura di due porte-finestre in cucina ed in soggiorno per accesso a poggiolo, anch'esso realizzato abusivamente (è stato presentato il modello C – tipologia 7 – 2° periodo);

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà, a seguito di rilievo, ha riscontrato che gli elaborati grafici allegati al Condono Edilizio UT_1985/2307, presentano errori/incongruenze di rappresentazione, difformità rispetto alle pratiche precedenti oltre a difformità dovute soprattutto dall'utilizzo dei disegni allegati alla pratica iniziale come base per i progetti successivi;

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

*"**1) Opere eseguite in difformità dalla pratica UT 1960/1360:***

- *distacchi dai confini e dai fabbricati esistenti;*

LATO SUD: nello stato autorizzato veniva riportata una distanza di 3,00 metri dal confine e di 6,00 m dal fabbricato esistente; nella stessa tavola sono presenti correzioni a pastello di colore rosso in cui le distanze sopra richiamate vengono indicate rispettivamente di 4,00 m e 7,00 m. Nello stato rilevato, la distanza dal confine è pari a 4,15 m e dal fabbricato 8,13 m;
LATO EST: la distanza dalla strada rilevata è di 3,40 m, a fronte di 4,00 metri dichiarati nella pratica edilizia del 1960;

Si precisa che la distanza dal confine ovest indicata nel titolo edilizio non è più rilevabile, considerato che successivamente sono stati realizzati ampliamenti a confine, mentre quella dal confine nord non era indicata.

- *modifica al sedime di fabbricato, all'interno delle tolleranze costruttive: l'ingombro massimo rilevato del fabbricato principale è di 11,07 m x 6,20 m (a fronte di 11,00 x 6,18 m autorizzati);*
- *modifiche ai prospetti: (omissis);*

Lievi modifiche prospettiche (relative alle dimensioni dei fori), realizzate in corso d'opera;

- *modifiche interne:*

PIANO TERRA: (omissis);
altezza utile interna al piano terra rilevata di 1,96 m (autorizzata 2,00 m);
PIANO RIALZATO: demolizione di parete portante nel soggiorno (rappresentata correttamente negli elaborati del condono ma non richiesta tra gli abusi da sanare), demolizione di una parete divisoria e tamponamento di una porta nell'ingresso (modifiche già indicate a matita negli elaborati del 1960 e rappresentate negli elaborati del condono);
PIANO PRIMO: demolizione di una parete divisoria e tamponamento di una porta per formazione di una unica stanza da letto (modifiche già indicate a matita negli elaborati del 1960 e rappresentate in quelli allegati al condono);

2) Opere eseguite in difformità dalla pratica UT 1964/0124:

- *modifica del sedime, dell'altezza utile e dei prospetti del garage in ampliamento*

L'ampliamento ad uso garage, era stato autorizzato di forma trapezoidale, in aderenza al confine ovest di proprietà, con ingombro in pianta di 3,80 x 2,10 x 6,00 m, soffitto inclinato con altezza utile minima di 2,00 (l'altezza massima non è indicata); nello stato realizzato, la parete nord dell'ampliamento è stata arretrata di circa 72 cm rispetto alla parete del vano scala; pertanto, l'ingombro in pianta rilevato al piano terra risulta di 4,10 x 2,43 x 5,73 m e presenta un'altezza utile di 2,15 m con soffitto piano. Inoltre, il portoncino d'ingresso ha larghezza di 2,68 m invece che 2,20 m autorizzati; si precisa che l'errore di rappresentazione della pianta del garage sarà riportato in tutte le successive pratiche edilizie, incluso il condono oggetto di rettifica.

- *difformità relative al distacco dal fabbricato confinante sul lato ovest*

nello stato autorizzato era prevista una distanza dal fabbricato confinante sul lato ovest pari 8,00 m, mentre da rilievo il distacco risulta di 8,25 m.

3) Opere eseguite in difformità dalla pratica UT 1965/647:

- *modifica di sedime dell'ampliamento autorizzato*

il wc previsto al piano terra è stato realizzato con dimensioni interne di 1,40 x 2,00 m (a fronte di 1,90 x 1,31 m autorizzati). L'altezza (non indicata nella pratica edilizia) è pari a 2,30 m. Il terrazzino sovrastante previsto nella pratica edilizia non è più rilevabile, in quanto modificato con pratiche successive.

4) Opere eseguite in difformità dalla pratica UT 1968/172

- *modifica al sedime dell'ampliamento autorizzato*

nell'elaborato grafico l'ampliamento, che prevedeva la sopraelevazione del garage esistente per la costruzione di due vani (studio al piano rialzato e ripostiglio al piano primo), è privo di quote e ricalca il sedime del garage, errato, rappresentato nella pratica UT 1964/124; inoltre, anche la parete sud dei vani in ampliamento, prevista in corrispondenza di quella del garage sottostante, è stata realizzata in arretramento di circa 75 cm al piano rialzato e di circa 60 cm al piano primo; pertanto, la superficie utile dei vani è inferiore allo stato autorizzato;

- *modifica alle altezze interne*

l'altezza utile del locale studio al piano rialzato era prevista di 3,00 metri, mentre da rilievo risulta 2,77 m; il ripostiglio al piano primo, previsto con soffitto inclinato (H minima 1,50 m – massima 3,00 m), è stato realizzato con soffitto piano e altezza pari a 2,97 m.

- *modifiche prospettiche*

- diverso sviluppo della copertura: il tetto dell'ampliamento, previsto in prosecuzione e con la stessa inclinazione della copertura esistente, è stato realizzato "ad impluvio", con inclinazione opposta a quella esistente;

- le finestre, previste inizialmente con dimensioni di 2,50 x 1,50, sono state realizzate con larghezza di 0,80/0,90 m;

- la finestra prevista nella parete nord dello studio, non è stata mai realizzata;

- *cambio di utilizzo dei vani*

  i vani in ampliamento (studio e ripostiglio) sono stati rispettivamente destinati a cucina e stanza da letto;

5) Errata rappresentazione delle opere abusive oggetto di condono:

- *errori grafici/di rilievo*

negli elaborati allegati al condono, la rappresentazione delle porzioni abusive risulta molto approssimativa. In particolare, non sono indicate le altezze interne dei vani da sanare e anche la superficie in pianta risulta errata, considerato che la base grafica utilizzata è ancora una volta quella, errata, della pratica edilizia iniziale; con riferimento alle altezze interne, sono state rilevate un'altezza utile di 3,31 m nel ripostiglio a piano terra e di 2,53 nel ripostiglio al piano primo; le finestre del ripostiglio al piano rialzato sono rappresentate invertite; per quanto riguarda il poggiolo, anch'esso oggetto di condono, è stato rappresentato parallelo alla parete retrostante, mentre da rilievo risulta di forma trapezoidale, con profondità variabile da 95 a 110 cm;

- *aumento della superficie delle opere abusive dichiarata nel condono*

  La superficie complessiva degli ampliamenti abusivi calcolata nella domanda iniziale è pari a 8,12 mq, a fronte di 10,21 mq rilevati (= 6,50 mq rip. piano rialzato + mq 3,71 rip. piano terra). Si sottolinea che nel complesso, sulla base dei calcoli effettuati dal tecnico incaricato, il volume rilevato è pari a 774,35 mc, in riduzione di 21,06 mc rispetto al volume calcolato sulla base dei precedenti titoli abilitativi";

RILEVATO che la presente rettifica ha comportato il ricalcolo dell'oblazione (si precisa che è ininfluente ai fini del conguaglio dell'oblazione la superficie del ripostiglio del piano terra che risulta leggermente superiore rispetto a quella del condono, pari a mq 3,71 e non mq 3,57), mentre è esente del contributo di costruzione in quanto parte degli abusi sono ante 1967 e la parte restante riguarda un ampliamento inferiore al 20% di 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_1985/2307, 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 29/03/1986, rif. prot. 8759 del 12/05/1986, UT_1985/2307, rilasciato in data 12/04/1989 con il n. 923, come rappresentato dal geom. Moretto Fabio, nelle tavole: T1 (estratto di mappa - PRG - PAT - fotografie), T2 (pratiche precedenti: UT_1960/1360, UT_1964/0124 e UT_1965/0647), T3 (pratiche precedenti: UT_1968/0172, UT_1978/0502 e Condono UT_1985/2307), T4 (Stato di Fatto), T5 (Comparativa), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in

Viale A. Gramsci, n. 39, censito al Cens. Urb. RO, Foglio 10, Mapp. 451 sub 1 - 2, PRG: Zona B3 (attuale), zona di PRG all'epoca della domanda: B;

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. 8759 del 12/05/1986, UT_1985/2307, rilasciato in data 12/04/1989 con il n. 923, come rappresentato dal geom. Moretto Fabio, nelle tavole: T1 (estratto di mappa - PRG - PAT - fotografie), T2 (pratiche precedenti: UT_1960/1360, UT_1964/0124 e UT_1965/0647), T3 (pratiche precedenti: UT_1968/0172, UT_1978/0502 e Condono UT_1985/2307), T4 (Stato di Fatto), T5 (Comparativa), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Viale A. Gramsci, n. 39, censito al Cens. Urb. RO, Foglio 10, Mapp. 451 sub 1 - 2, PRG: Zona B3 (attuale), zona di PRG all'epoca della domanda: B;

3. di precisare che la presente rettifica non riguarda la porta di accesso alla cantina sul prospetto ovest (larghezza inferiore rispetto allo stato autorizzato: m 1,26 a fronte di m 2,20 autorizzati), lo spostamento della porta tra le due cantine sul lato est e la chiusura tra la porta della cantina sul lato est ed il vano scala (realizzate successivamente all'1/10/1983), che dovranno essere oggetto di pratica edilizia a sanatoria;

4. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01220568814135 del 20/08/2023;

5. 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;

6. di disporre, altresì, che il presente provvedimento sia allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 923 del 12/04/1989, presentata in data 29/03/1986, rif. prot. 8759 del 12/05/1986, UT_1985/2307, a costituirne parte integrante e sostanziale;

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

8. 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;

9. 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”;

10. 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