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. 2000 DEL 03/06/2024

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO) N. 2813, RILASCIATA IN DATA 18/09/1990, PRESENTATA IN DATA 20/09/1986, RIF. PROT. 17431 DEL 22/09/1986, UT_1986/5559, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIA O. MUNERATI, N. 138, CENSITO AL CENS. RO/F. 1, MAPPALE 18, 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. 78754 del 20/10/2023 e le successive integrazioni, prot. 36139 del 06/05/2024 e prot. 36825 del 08/05/2024, 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 e contestuale integrazione della Concessione Edilizia a Sanatoria ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 2813 del 18/09/1990, presentata in data 20/09/1986, rif. prot. 17431 del 22/09/1986, UT_1986/5559, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in O. Munerati, n. 138, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 1, mapp. 18, sub 1 - 2, PRG: Z.T.O. attuale: E4B (P.P. Cantonazzo – U.M.I. 31 - RS2) – zona di PRG all'epoca della domanda: Verde Agricolo;

ATTESO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01211012512822 del 17/10/2023 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01230703117561 del 02/05/2024), 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. Brandolese Giorgio, documentazione fotografica, planimetrie storiche, tavole: Tav. 1 (Sviluppi Planimetrici), Tav. 2 (Stato Autorizzato), Tav. 3 (Stato Rilevato), Tav. 4 (Comparativa), Tav. 5 (Calcoli Planivolumetrici), ecc.;

VISTI i titoli edilizi di seguito indicati relativi al fabbricato *de quo*:

- UT_1968/0009: Licenza Edilizia prot. 239 rilasciata in data 07/02/1968 per "*costruzione di fabbricato di 2 piani ad uso cantina e granaio*". Come risulta dagli elaborati dello stato di fatto, all'epoca era già presente un fabbricato residenziale con annesso stalla-fienile;
- UT_1968/0287: Licenza Edilizia prot. 6030 rilasciata il 24/04/1968 per *"costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozio […] di piani 2, vani principali n. 1 vani accessori n. 3 ad uso negozio – vani principali n. 7 vani accessori n. 5 ad uso abitazione"*. La pratica è collegata alla successiva, per demolizione del fabbricato abitativo preesistente;
- UT_1968/0387: Nulla osta prot. 7542 del 24/05/1968 per demolizione del vecchio fabbricato residenziale;
- UT_1969/0224_AGI: Autorizzazione di Abitabilità prot. 14435 del 10/12/1969;
- UT_1986/5559: Condono Edilizio ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato il 20/09/1986, prot. 17431 del 22/09/1986, rilasciato il 18/09/1990 con il n. 2813;
- successivamente all'istanza di Condono su-indicata è stata presentata la pratica UT_1988/1840 ad oggetto "allacciamento fognatura";

PRESO ATTO che gli interventi oggetto del Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1986/5559, riguardano la costruzione di un magazzino a servizio del negozio esistente per attività commerciale (Modello D - tipologia 1 - secondo periodo - anno 1970) e la costruzione di un pollaio (pur avendo presentato il modello D per questa fattispecie rientrante nel modello A l'oblazione corrisposta all'epoca è quella prevista dalla tipologia 1);

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà ha riscontrato degli errori/inesattezze/incongruenze, presenti negli elaborati grafici allegati all'istanza di Condono Edilizio, oltre a difformità realizzate all'epoca della costruzione (1969) e non evidenziate dal tecnico incaricato dalla proprietà per la presentazione del citato Condono, né rilevate dall'U.T.C. in fase istruttoria dell'istanza;

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

Opere oggetto di rettifica

Sono oggetto di rettifica lievi differenze che riguardano lo sviluppo in pianta e le altezze interne dei manufatti oggetto di condono. Negli elaborati allegati al condono il magazzino presenta dimensioni in pianta 13,55 x 4,55 m – altezze interne minima 2,60 m – massima 3,10 m, mentre da rilievo risulta 13,57 x 4,53 m, con altezze interne minima 2,66 m – massima 3,24 m. Per quanto riguarda il pollaio, da condono l'ingombro in pianta è pari a 3,75 m x 8,10 m, con altezza costante di 1,90 m, mentre da rilievo risulta di 9,79 m x 8,12 m, con altezza variabile da 1,94 a 1,86 m (media 1,90 m). Sempre con riferimento al pollaio, negli elaborati allegati al condono non erano stati rappresentati il caminetto e una canna fumaria, che sono invece visibili nella documentazione fotografica dell'epoca.

Opere oggetto di integrazione

A seguito della verifica dei precedenti edilizi, eseguita dal tecnico incaricato dalla nuova proprietà, sono emerse ulteriori difformità che interessano il fabbricato principale (autorizzato con Licenze Edilizie UT 1968/0009 e UT 1968/0287). Dette opere sono state realizzate in corso di costruzione, come dimostrato dalle planimetrie catastali depositate il 18/12/1969, che rispecchiano lo stato attuale dei luoghi. Si precisa che gli abusi oggetto di integrazione potevano essere individuati facilmente sia dall'U.T.C. in fase istruttoria, sia dal tecnico rilevatore, attraverso la mera verifica dei precedenti titoli abilitativi. Quanto sopra appare ancor più evidente se si tiene conto che tutte le pratiche edilizie del fabbricato (sia le licenze del 1968, sia il condono edilizio), nonché le pratiche catastali, erano state firmate dallo stesso tecnico incaricato (geom. Lunari Orazio), il quale doveva

essere necessariamente a conoscenza delle modifiche realizzate in corso d'opera durante la costruzione del fabbricato.

Si descrivono di seguito le opere abusive oggetto di integrazione, eseguite in corso di costruzione in difformità dalle licenze edilizie UT 1968/0009 e UT 1968/0287:

1) Lievi modifiche allo sviluppo in pianta del fabbricato e diverso posizionamento nel lotto

Lievi differenze nell'ingombro in pianta, rientranti all'interno delle tolleranze costruttive (14,40 x 23,12 m autorizzati, contro 14,45 x 23,20 m rilevati); modifiche ai distacchi dalla strada (10,00/10,25 m rilevati, a fronte di 11,50 m autorizzati) e dai confini (lato est, 9,42/10,68 m rilevati, a fronte di 12,35 m autorizzati – lato ovest, 8,60/9,17 m rilevati, a fronte di 8,00 m autorizzati). Si sottolinea che i distacchi rilevati sono stati misurati su recinzioni esistenti, che potrebbero non coincidere con i reali confini di proprietà derivanti dalla mappa d'impianto e dai frazionamenti successivi.

2) Ampliamento al piano primo

- Ampliamento del locale soggiorno-pranzo, realizzato con sopraelevazione in corrispondenza dei locali wc/centrale termica al piano terra, con conseguente aumento del volume.

- costruzione di un poggiolo, lungo i lati est e parte del lato sud, non previsto nei precedenti edilizi;

3) Modifiche interne e prospettiche

<u>Piano terra:</u>

- diversa distribuzione degli spazi interni, con ampliamento della superficie utile destinata a negozio a scapito della parte abitativa;

- diversa ubicazione di pareti, porte e scale;

- aumento dell'altezza utile da 3,00 m autorizzati a 3,10 m/3,15 m realizzati, con conseguente aumento di volume

- modifiche alla forometria esterna;

<u>Piano primo:</u>

- diversa distribuzione degli spazi interni, con ampliamento della superficie destinata ad uso abitativo a scapito della parte ad uso granaio;

- diversa ubicazione di pareti, porte e scale;

- aumento dell'altezza utile da 3,00 m autorizzati a 3,09 m/3,05 m rilevati, con conseguente aumento di volume;

- modifiche alla forometria esterna.

4) Parziale cambio di destinazione d'uso

I locali ad uso cantina al piano terra e granaio al piano primo, autorizzati in origine come "deposito scorte" senza una precisa destinazione d'uso, sono stati implicitamente destinati a locali al servizio dell'attività commerciale, come risulta dalla planimetria catastale del 1986, in cui tutti i locali sono stati inseriti nella stessa scheda del negozio (senza però dichiarare tali opere nel condono edilizio).

PRESO ATTO che la destinazione d'uso dei fabbricati oggetto del Condono Edilizio, UT_1986/5559, è quella indicata dalle planimetrie catastali del 1986, allegate allo stesso, precisamente:

- il manufatto sub 1: destinazione d'uso residenziale;
- il manufatto sub 2: destinazione d'uso commerciale;

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

CONSIDERATO 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;

RITENUTO evidente l'errore materiale del tecnico dell'epoca nel presentare il Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) in data 20/09/1986, rif. prot. 17431 del 22/09/1986, UT_1986/5559, rilasciato il 18/09/1990, con il n. 2813;

RITENUTO, tanto premesso, di rettificare ed integrare il Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), prot. 17431 del 20-22/09/1986, UT_1986/5559, rilasciato il 18/09/1990 con il n. 2813, come rappresentato dal geom. Brandolese Giorgio nelle tavole: Tav. 1 (Sviluppi Planimetrici), Tav. 2 (Stato Autorizzato), Tav. 3 (Stato Rilevato), Tav. 4 (Comparativa), Tav. 5 (Calcoli Planivolumetrici), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in O. Munerati, n. 138, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 1, mapp. 18, sub 1 - 2, PRG: Z.T.O. attuale: E4B (P.P. Cantonazzo – U.M.I. 31 - RS2) – zona di PRG all'epoca della domanda: Verde Agricolo;

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 ed integrare il Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), prot. 17431 del 20-22/09/1986, UT_1986/5559, rilasciato il 18/09/1990 con il n. 2813, come rappresentato dal geom. Brandolese Giorgio nelle tavole: Tav. 1 (Sviluppi Planimetrici), Tav. 2 (Stato Autorizzato), Tav. 3 (Stato Rilevato), Tav. 4 (Comparativa), Tav. 5 (Calcoli Planivolumetrici), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in O. Munerati, n. 138, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 1, mapp. 18, sub 1 - 2, PRG: Z.T.O. attuale: E4B (P.P. Cantonazzo – U.M.I. 31 - RS2) – zona di PRG all'epoca della domanda: Verde Agricolo;

3. di dare atto che la destinazione d'uso dei fabbricati oggetto del Condono Edilizio, UT_1986/5559, è quella indicata dalle planimetrie catastali del 1986, allegate allo stesso, precisamente:
- il manufatto sub 1: destinazione d'uso residenziale;
- il manufatto sub 2: destinazione d'uso commerciale;

4. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01230703117561 del 02/05/2024;

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. 2813 del 18/09/1990, presentata in data 20/09/1986, rif. prot. 17431 del 22/09/1986, UT_1986/5559, 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