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. 2101 DEL 13/06/2024

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO) N. 875, RILASCIATA IN DATA 22/10/1991, PRESENTATA IN DATA 28/03/1986, RIF. PROT. 8689 DEL 12/06/1986, UT_1986/2235, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIA CALATAFIMI, N. 1/L, CENSITO AL CENS. BP / F. 20, MAPP. 255, SUB 1 - 2 - 3

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. 74501 del 03/10/2023 e le successive integrazioni, prot. 3906 del 16/01/2024, prot. 29565 del 15/04/2024 e prot. 44230 del 03/06/2024, 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 ed integrazione della Concessione Edilizia a Sanatoria ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 875 del 22/10/1991, presentata in data 28/03/1986, rif. prot. 8686 del 12/06/1986, UT_1986/2235, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in Via Calatafimi, n. 1/L, censito al Cens. Urb. BP, Foglio 20, mapp. 255, sub 1 - 2 - 3, PRG: Zona agricola E2 (attuale), zona di PRG all'epoca della domanda: verde Agricolo, Fascia di rispetto fluviale;

VISTO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01220143744947 del 26/09/2023 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01220143744936 del 26/09/2023), 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. Novo Federico, tavole: Ret_Cond.1 (Stato concessionato UT_1973/0794), Ret_Cond.2 (Stato di Fatto: piante – prospetti - sezioni), Ret_Cond.3 (Comparativa), Ret_Cond.4 (Calcolo volumi), Autorizzazione paesaggistica n. 1/2024, ecc.;

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

- UT_1973/0794: Licenza Edilizia prot. 9488 rilasciata in data 27/03/1974 per nuova costruzione civile abitazione censita al foglio 20 mapp. 189 per complessivi appartamenti n. 1 – area coperta 180 mq – volume mc 840;
- UT_1976/0220: (pratica non rilasciata) variante, presentata con prot. 2144 del 05/03/1976, richiesta per un aumento di cubatura non assentibile, in quanto superava la densità edilizia massima consentita in base al lotto di pertinenza (come si evince dalle note scritte in istruttoria dall'U.T.C. dell'epoca). Infatti, non risulta né richiesto, né rilasciato, il Certificato di Abitabilità dell'immobile;
- UT_1978/0266: relativa alla recinzione;
- UT_1986/2235: Condono Edilizio ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato il 28/03/1986, rif. prot. 8686 del 12/06/1986, rilasciato in data 22/10/1991 con il n. 875, oggetto della presente istanza di rettifica;
- successivamente all'istanza di Condono su indicata è stata presentata una D.I.A., UT_1999/1368, per manutenzione straordinaria degli impianti;

PRESO ATTO che il Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1986/2235, riguarda l'aumento di volumetria rispetto allo stato autorizzato con la Licenza Edilizia iniziale, UT_1973/0794, per il quale è stato presentato il modello A – tipologia 3 – 2° periodo;

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà, a seguito di verifica degli atti e dal rilievo, ha riscontrato che lo stato di partenza del Condono Edilizio è rappresentato dalla pratica di variante, UT_1976/0220, mai rilasciata, in quanto la volumetria richiesta superava quella assentibile nella zona dal P.R.G. dell'epoca. Inoltre gli elaborati allegati al Condono presentano errori relativi sia al volume, sia alla modalità di calcolo dell'oblazione commessi dal tecnico di parte dell'epoca e non verificati dal tecnico comunale che ha istruito la pratica;

PRESO ATTO dell'istruttoria del Responsabile del Procedimento sull'istanza di rettifica che ha accertato quanto segue:

*"**1) Errata indicazione del volume in ampliamento da condonare***

Il volume dello stato realizzato riportato nella domanda di condono iniziale era pari a 1.042 mc, calcolato sulla base degli stessi disegni allegati alla Licenza di variante UT 1976/220, mai rilasciata. Dal nuovo rilievo dello stato di fatto, l'ingombro del fabbricato risulta leggermente maggiore (oltre le tolleranze costruttive). Pertanto, il volume dello stato di fatto rilevato è pari a 1.119,86 mc (+ 279,86 mc rispetto allo stato licenziato nel 1974, l'unico autorizzato, pari a 840 mc, e + 77,86 mc rispetto a quanto dichiarato nella domanda di condono, pari a 1.042 mc).

2) Errata indicazione della tipologia di abuso

Nella domanda di condono l'oblazione era stata calcolata applicando l'importo previsto per la Tipologia 3 – 2° periodo (opere conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori), ma, come già rilevato, l'aumento di cubatura realizzato in difformità dalla licenza era in contrasto con le norme tecniche del PRG vigente all'epoca di costruzione, sia con quelle vigenti alla data della domanda di condono.

3) Errata indicazione del numero di unità immobiliari residenziali

Nella domanda di condono veniva richiesto di considerare il fabbricato come un'unica unità residenziale, in forza dell'apertura di una porta di comunicazione al piano terra (evidenziata negli elaborati in atti). Tuttavia, tale richiesta era in contraddizione con l'accatastamento del 1979, ancora oggi in atti, in cui sono censite due unità abitativa, e con la conformazione stessa del piano terra.

Con riferimento alla presenza di due unità immobiliari accatastate, in contrasto con il progetto iniziale che riguardava una sola unità, nella relazione tecnica allegata alla domanda di condono il tecnico rilevatore dell'epoca precisava quanto segue:

"Si fa presente poi che esiste una difformità fra quanto approvato nella Licenza Edilizia (una sola unità immobiliare) e quanto risultante dall'accatastamento (2 unità immobiliari). Si fa rilevare che era errata l'impostazione del progetto in cui risultavano assolutamente separate due parti di uno stesso fabbricato per il quale si chiedeva Licenza Edilizia di una unità immobiliare, e in corso d'opera, sia pure oramai al termine, si è pensato di porre rimedio aprendo un passaggio nella parete divisoria come indicato nella planimetria (con la presente si intende adempiere alle disposizioni inerenti alle modifiche interne), riconducendo quindi il fabbricato alla sua impostazione unitaria."
In tal caso, a parere dello scrivente, prima del rilascio della concessione a sanatoria, l'UTC avrebbe dovuto richiedere l'aggiornamento catastale per fusione delle due unità, tenendo conto altresì che negli elaborati allegati al condono sono indicate destinazioni dei vani difformi dall'accatastamento.
Inoltre, si osserva che, all'epoca del condono, le due unità erano di proprietà della stessa ditta, mentre allo stato attuale risultano di due proprietà distinte (madre e figlia) e si configurano a tutti gli effetti come due unità immobiliari ad uso abitativo, per quanto tra loro comunicanti, come suggerito anche dalle destinazioni d'uso dei locali indicate negli elaborati di rettifica (che corrispondono con le destinazioni riportate nell'accatastamento, ma non con quelle indicate nella tavola allegata al condono).
Pertanto, come richiesto nella domanda di rettifica, si ritiene corretto considerare il fabbricato come costituito da due unità residenziali (oltre al garage pertinenziale).

I macroscopici errori sopra evidenziati erano facilmente riscontrabili dall'UTC dell'epoca in fase istruttoria, dalla mera verifica dei precedenti titoli edilizi.

INTEGRAZIONE ABUSI DA CONDONARE
Alla luce delle precedenti considerazioni, si è proceduto a rivedere l'istruttoria del condono a partire dallo stato autorizzato con la licenza iniziale (UT 1973/794), rilevando i seguenti abusi da integrare rispetto a quanto dichiarato nella domanda di condono iniziale:

1) Ampliamento di volume
Dal calcolo effettuato dal tecnico incaricato, allo stato attuale risulta un volume realizzato pari a 1119,86 mc (corretto a seguito di richiesta integrazioni), a fronte di un volume autorizzato pari a 840 mc. La volumetria massima ammissibile, calcolata in rapporto alla superficie del lotto, era pari a 859 mc (densità edilizia 0,25 mc/mq, prevista dal PRG vigente all'epoca di costruzione per le zone agricole oltre i 2500 m da p.zza Vittorio Emanuele). Il volume massimo ammissibile era riportato anche nella convenzione allegata alla licenza edilizia. Pertanto, l'abuso rientra in tipologia 1, a differenza di quanto erroneamente dichiarato nel condono. L'aumento di cubatura fuori terra deriva principalmente dalla modifica della quota di imposta del pavimento (realizzata a circa + 60 cm rispetto allo stato autorizzato) e dalla maggior altezza interna del piano seminterrato (previsto da progetto iniziale con H 190/210 cm e realizzato con H 245/270 cm).
2) Ampliamento di superficie
- al piano seminterrato/terra: realizzazione di vani cantina, C.T. e wc non previsti nella licenza iniziale; ampliamento del locale lisciaia, con formazione di una rientranza non prevista nella licenza iniziale; si precisa che centrale termica e wc sono solo in parte da considerare in ampliamento, in quanto ricavati parzialmente nella superficie del garage, realizzato con larghezza inferiore rispetto allo stato autorizzato.
- al piano primo, il salotto è stato realizzato con dimensioni maggiori (483x473 al posto di 420x450 cm autorizzati), mentre il locale pranzo è stato realizzato con dimensioni inferiori (393x420 cm al posto di 520x400 cm); anche il portico presenta un aumento di superficie, essendo realizzato in corrispondenza del salotto); l'angolo cottura è stato ampliato per la realizzazione di una rientranza

(in corrispondenza di quella realizzata nella lisciaia al piano terra). Superando la densità edilizia, anche l'ampliamento di superficie realizzato rientra tra gli abusi di tipologia 1.

3) Ristrutturazione edilizia

***- al piano seminterrato/terra**, rispetto alla licenza iniziale sono state realizzate in corso d'opera modifiche alla distribuzione interna, alle altezze interne e ai prospetti. Sempre al piano terra, è stato ricavato un secondo alloggio (comunicante con l'unità principale), come risulta dall'accatastamento presentato in data 08/11/1979, allegato anche al condono edilizio e ancora oggi in atti. Le opere sopra descritte, considerato che nella licenza iniziale era prevista una sola unità residenziale, rientrano in tipologia 4;*

***- al piano primo,** rispetto alla licenza iniziale sono state eseguite modifiche interne e ai prospetti, mentre le altezze sono conformi allo stato autorizzato (3,00 m).Le opere sopra descritte rientrano in tipologia 4.*

4) Modifiche al posizionamento del fabbricato nel lotto

Da rilievo strumentale sono state riscontrate difformità relative ai distacchi dalla strada e dal confine lato ovest (gli unici riportati nella licenza edilizia). In particolare, il distacco dalla strada rilevato è pari a 40,83 m (a fronte di 40,00 m autorizzati), mentre dal confine ovest sono stati rilevati 4,65 m (a fronte di 4,50 m autorizzati). Il posizionamento del fabbricato è conforme alla disciplina urbanistica vigente all'epoca di costruzione e trattandosi di lievi differenze che non configurano una variazione essenziale, si ritiene che l'abuso sia riconducibile alla tipologia 7";

RILEVATO che la presente rettifica ha comportato il ricalcolo sia dell'oblazione che del contributo di costruzione, oltre all'integrazione di documentazione essenziale (idoneità statica atteso che le opere oggetto di rettifica interessano un fabbricato con volume maggiore di mc 450, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa all'epoca della realizzazione degli abusi, ecc.);

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, oltre alla presentazione della documentazione richiesta;

RITENUTO, tanto premesso, evidente l'errore del tecnico dell'epoca nel presentare il Condono Edilizio UT_1986/2235 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 28/03/1986, rif. prot. 8686 del 12/06/1986, UT_1986/2235, rilasciato in data 22/10/1991 con il n. 875, come rappresentato dal geom. Novo Federico, nelle tavole: Ret_Cond.1 (Stato concessionato UT_1973/0794), Ret_Cond.2 (Stato di Fatto: piante – prospetti - sezioni), Ret_Cond.3 (Comparativa), Ret_Cond.4 (Calcolo volumi), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via Calatafimi, n. 1/L, censito al Cens. Urb. BP, Foglio 20, mapp. 255, sub 1 - 2 - 3, P.R.G.: Zona agricola E2 (attuale), zona di P.R.G. all'epoca della domanda: verde Agricolo, Fascia di rispetto fluviale;

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), presentato il 28/03/1986, rif. prot. 8686 del 12/06/1986, UT_1986/2235, rilasciato in data 22/10/1991 con il n. 875, come rappresentato dal geom. Novo Federico, nelle tavole: Ret_Cond.1 (Stato concessionato UT_1973/0794), Ret_Cond.2 (Stato di Fatto: piante – prospetti - sezioni), Ret_Cond.3 (Comparativa), Ret_Cond.4 (Calcolo volumi), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via Calatafimi, n. 1/L, censito al Cens. Urb. BP, Foglio 20, mapp. 255, sub 1 - 2 - 3, P.R.G.: Zona agricola E2 (attuale), zona di P.R.G. all'epoca della domanda: verde Agricolo, Fascia di rispetto fluviale;

3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01220143744936 del 26/09/2023;

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. 875 del 22/10/1991, presentata in data 28/03/1986, rif. prot. 8686 del 12/06/1986, UT_1986/2235, 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