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. 2707 DEL 05/08/2024

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO) N. 236, RILASCIATA IN DATA 04/09/1991, PRESENTATA IN DATA 12/03/1986, RIF. PROT. 4268 DEL 13/03/1986, CODICE PRATICA UT_1986/1202, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIA ISTRIA, N. 17, CENSITO ALLA SEZ. URB. RO – F. 26, MAPPALE 1094 SUB 2 (ORA MAPP. 812 SUB 5)

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. 90333 del 04/12/2023 e le successive integrazioni, prot. 32013 del 22/04/2024 e 40789 del 21/05/2024, 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 dell'elaborato grafico allegato parte integrante della Concessione Edilizia a Sanatoria, ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), n. 236 del 04/09/1991, presentata in data 12/03/1986, rif. prot. 4268 del 13/03/1986, codice pratica UT_1986/1202, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in Via Istria, n. 17, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 26, mappale 1094 sub 2 (ora mappale 812 sub 5), Z.T.O. dell'epoca Zona semiestensiva, attuale "B4";

ATTESO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01152081555101 del 13/11/2023 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01230535412313 del 12/07/2024), 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. Brancalion Federica, tavole: Tavola 1 (Estratto di Mappa e di PRG), Tavola 2 (Stato Autorizzato-rif. C.E. a sanatoria 236/1991), Tavola 3 (Stato Rilevato a Rettifica), Tavola 4 (Stato Comparativo), Tavola 5 (Planimetrie distacchi confini e fabbricati), Tavola 6 (Documentazione fotografica: allegata al condono e attuale), ecc.;

PRESO ATTO che:

- con Licenza Edilizia, prot. 4471, UT_1960/0236, rilasciata in data 16/03/1960, è stata autorizzata la costruzione di n. 6 fabbricati uguali di civile abitazione (12 alloggi, piani 2, vani 8, accessori 8) di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente rettifica; tale titolo veniva rilasciato in deroga all'art. 26B delle NTA del PRG adottate nel 1959;
- alla citata Licenza Edilizia hanno fatto seguito le abitabilità: UT_1961/0137_AGI, UT_1963/059_AGI, e UT_1963/0133_AGI;
- in data 12/03/1986, rif. prot. 4268 del 13/03/1986, codice pratica UT_1986/1202, è stata presentata istanza di Condono Edilizio ex legge 47/1985, rilasciato il 04/09/1991 con il n. 236;
- agli atti della citata pratica di condono è presente una richiesta, prot. 34071 del 26/06/2014, di rettifica dell'elaborato grafico a cui non è seguito alcun provvedimento di accoglimento o diniego;

VERIFICATO che l'istanza di Condono riguarda la realizzazione di un garage in prefabbricato per il quale è stato presentato il modello A – tipologia 1 – 2° periodo;

RILEVATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà, a seguito di rilevo, ha riscontrato che nell'elaborato allegato al Condono, il garage non è stato rappresentato correttamente sia nelle dimensioni, sia nell'ubicazione;

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

- *"**Errori di rappresentazione oggetto di rettifica***

... già nel 2014 erano stati evidenziati palesi errori di rappresentazione negli elaborati grafici allegati al condono, riscontrabili sia dalla documentazione fotografica dell'epoca, sia da quella attuale, che dimostra come il manufatto non abbia subito modifiche dalla data di realizzazione. In particolare, negli elaborati allegati al condono la copertura era stata rappresentata con la direzione della pendenza opposta rispetto allo stato dei luoghi. Con prot. 34071 del 26/06/2014 l'errore in parola veniva comunicato all'U.T.C., allegando elaborati sostitutivi, nei quali la sezione e i prospetti sono rappresentati correttamente. Tuttavia, nella sezione degli elaborati sostitutivi veniva indicata un'altezza conforme allo stato condonato, ma misurata sotto una "controsoffittatura leggera" e non sotto la struttura di copertura. Detto controsoffitto, non indicato nel condono, attualmente non è presente, consentendo al nuovo tecnico incaricato di rilevare l'altezza effettiva del fabbricato ai fini del calcolo del volume, misurata sotto la struttura di copertura: l'altezza rilevata risulta di 2,31 m nel punto più basso e di 2,70 m nel punto più alto, mentre nel condono e nell'elaborato presentato nel 2014 era indicata un'altezza minima di 2,00 m e massima di 2,40 m.

Pertanto, sono oggetto di rettifica:

- i prospetti del fabbricato (di fatto conformi agli elaborati già trasmessi nel 2014);

- l'altezza utile interna (min 2,31 – max 2,70 m), misurata correttamente sotto la struttura di copertura;

- l'ingombro in pianta, leggermente inferiore rispetto allo stato condonato e a quanto rappresentato nel 2014 (l'edificio è più corto di 10 cm, con lunghezza esterna di 4,30 m al posto di 4,40 m dichiarati).

Elaborati oggetto di integrazione

Oltre alla rettifica dei prospetti e dell'altezza interna, il nuovo tecnico incaricato ha integrato la documentazione in atti con la planimetria del lotto (non rappresentata negli elaborati iniziali, né in quelli integrati nel 2014), al fine di indicare l'esatto posizionamento del garage oggetto di condono, con i relativi distacchi dai confini e dai fabbricati adiacenti.

Dal rilievo strumentale, eseguito per tutto il complesso immobiliare costituito da 6 fabbricati isolati, è altresì emerso che l'ubicazione dell'edificio principale (non oggetto di condono) risulta conforme allo stato autorizzato, mentre sono state riscontrate anomalie dimensionali che riguardano il posizionamento degli altri fabbricati del complesso, costruiti nel 1960 con lo stesso titolo edilizio. In particolare, i sei fabbricati erano stati autorizzati con mutue distanze pari a 6,00 m, mentre dal rilievo il fabbricato risulta a 5,89 m dall'edificio confinante sul lato est, a 5,60/5,63 m dall'edificio confinante sul lato ovest e a 6,90 m dal fabbricato sul lato sud. I distacchi del fabbricato principale non sono oggetto di rettifica, ma confermano solo la corretta ubicazione del fabbricato principale nel lotto come da stato licenziato, dimostrando che le difformità rilevate sono imputabili all'errata collocazione del lotto degli altri edifici";

PRESO ATTO, altresì, che il Responsabile del procedimento ha ritenuto non dovuto alcun conguaglio dell'oblazione considerato che la superficie utile dell'abuso è leggermente inferiore a quella dichiarata nel condono, mentre per quanto riguarda gli oneri, accertato che l'altezza del garage risulta lievemente maggiore rispetto all'altezza condonata, con conseguente aumento di volume, è stato richiesto il conguaglio degli oneri di urbanizzazione;

VERIFICATO che l'attuale proprietà ha provveduto al pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione come determinati dal Responsabile del Procedimento, comprensivi degli interessi legali aggiornati;

TANTO PREMESSO risulta evidente l'errore materiale del tecnico dell'epoca nel rappresentare il garage (sagoma, dimensioni, ubicazione) nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria, ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), n. 236 del 04/09/1991, presentata in data 12/03/1986, rif. prot. 4268 del 13/03/1986, codice pratica UT_1986/1202, come del tecnico comunale che ne ha curato l'istruttoria;

RITENUTO, tanto premesso, di rettificare ed integrare la Concessione Edilizia a Sanatoria, ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), n. 236 del 04/09/1991, presentata in data 12/03/1986, rif. prot. 4268 del 13/03/1986, codice pratica UT_1986/1202, come rappresentata dal geom. Brancalion Federica, nelle tavole: Tavola 1 (Estratto di Mappa e di PRG), Tavola 2 (Stato Autorizzato-rif. C.E. a sanatoria 236/1991), Tavola 3 (Stato Rilevato a Rettifica), Tavola 4 (Stato Comparativo), Tavola 5 (Planimetrie distacchi confini e fabbricati), Tavola 6 (Documentazione fotografica: allegata al condono e attuale), allegate alla presente a formarne parte integrante, non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via Istria, n. 17, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 26, mappale 1094 sub 2 (ora mappale 812 sub 5), Z.T.O. dell'epoca: Zona semiestensiva, 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 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 la Concessione Edilizia a Sanatoria, ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), n. 236 del 04/09/1991, presentata in data 12/03/1986, rif. prot. 4268 del 13/03/1986, codice pratica UT_1986/1202, come rappresentata dal geom. Brancalion Federica, nelle tavole: Tavola 1 (Estratto di Mappa e di PRG), Tavola 2 (Stato Autorizzato-rif. C.E. a sanatoria 236/1991), Tavola 3 (Stato Rilevato a Rettifica), Tavola 4 (Stato Comparativo), Tavola 5 (Planimetrie distacchi confini e fabbricati), Tavola 6 (Documentazione fotografica: allegata al condono e attuale), allegate alla presente a formarne parte integrante, non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via Istria, n. 17, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 26, mappale 1094 sub 2 (ora mappale 812 sub 5), Z.T.O. dell'epoca: Zona semiestensiva, attuale "B4";

3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01230535412313 del 12/07/2024;

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 alla Concessione Edilizia a Sanatoria, ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), n. 236 del 04/09/1991, presentata in data 12/03/1986, rif. prot. 4268 del 13/03/1986, codice pratica UT_1986/1202, 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