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. 3114 DEL 13/09/2024

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO) N. 1334, RILASCIATA IN DATA 07/01/1992, PRESENTATA IN DATA 29/03/1986, RIF. PROT. 9097 DEL 14/05/1986, UT_1986/2919, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN CORSO DEL POPOLO, N. 290/B, CENSITO AL CENS. RO, F. 20, MAPP. 237, SUB 50

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. 78742 del 20/10/2023 e la successiva integrazione, prot. 34302 del 29/04/2024, 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 ed integrazione della Concessione Edilizia a Sanatoria ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 1334 del 07/01/1992, presentata in data 29/03/1986, rif. prot. 9097 del 14/05/1986, UT_1986/2919, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in Corso del Popolo, n. 290/B, censito al Cens. Urb. RO, Foglio 20, mapp. 237, sub 50, P.R.G.: Zona Centro Storico del Capoluogo (attuale), zona di P.R.G. all'epoca della domanda: Zona Centro Antico;

VISTO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01230879222380 del 23/04/2024 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01230879222379 del 23/04/2024), 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. Roccato Andrea, tavola "Piante e Sezione", tavola "Prospetto fronte strada", documentazione fotografica, ecc.;

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

- UT_1968/0661: Licenza Edilizia 11362 del 28/08/1968 per "*Costruire in condominio un fabbricato ad uso negozi, uffici ed abitazione fra le via Corso del Popolo e via Principe di Napoli […] di piani sette oltre il piano seminterrato e piano mansarda – vani principali n. 4 vani accessori n. 8 ad uso negozio, vani principali 12 e vani acc. 12 ad uso uffici, vani principali 68 e vani accessori 75 ad uso abitazione per complessivi n. 17 appartamenti*";
- UT_1970/0247_AGI: Autorizzazione di Abitabilità prot. 14999 del 25/11/1970 per "*Nuova costruzione ad uso negozi, uffici, abitazioni di piani 9 – appartamenti n. 19 – vani abitabili n. 86, vani accessori n. 85*";
- UT_1986/2919: Condono Edilizio ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato il 29/03/1986, rif. prot. 9097 del 14/05/1986, rilasciato in data 07/01/1992 con il n. 1334, oggetto della presente istanza di rettifica;
- trattandosi di fabbricato condominiale le pratiche edilizie, presentate successivamente all'istanza di Condono, sono numerose, per cui la verifica delle pratiche medesime è stata eseguita per la sola unità immobiliare oggetto dell'istanza di rettifica: risulta un'unica pratica di sanatoria UT_2023/0562, mai perfezionata ed archiviata su richiesta dell'attuale proprietario;

PRESO ATTO che il Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1986/2919, riguarda il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio senza opere, per il quale è stato presentato il modello D – tipologia 4 – 2° periodo;

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà, a seguito di verifica degli atti e di rilievo, ha riscontrato che lo stato di partenza del Condono Edilizio (stato di fatto) non è lo stato autorizzato con UT_1968/0661, ma la planimetria del primo accatastamento che corrrisponde allo stato realizzato ed attuale;

PRESO ATTO dell'istruttoria del Responsabile del Procedimento sull'istanza di rettifica che ha accertato quanto segue:
"*La rettifica/integrazione del condono si rende necessaria per correggere grossolani errori commessi sia dal tecnico rilevatore dell'epoca, sia dall'UTC in fase istruttoria, derivanti dalla mancata verifica dei precedenti titoli abilitativi.*
In particolare, nella domanda di condono era stato erroneamente dichiarato che l'abuso riguardava il cambio di destinazione d'uso senza opere da abitazione ad ufficio, assumendo come stato autorizzato la planimetria catastale di primo impianto del 1970. Dalla verifica dei precedenti edilizi eseguita dalla nuova proprietà, è emerso che nella Licenza Edilizia di costruzione del fabbricato (UT 1968/661), l'unità immobiliare era già stata autorizzata fin dall'origine ad uso ufficio, e solo nel certificato di abitabilità e nell'accatastamento era stata dichiarata ad uso residenziale. Pertanto, dal punto di vista della conformità urbanistico edilizia, la destinazione d'uso legittima dell'unità immobiliare (e di tutto il piano primo) era già direzionale, considerato che l'abitabilità e la planimetria catastale riguardano aspetti rispettivamente igienico sanitari e fiscali.
Al contrario, nel condono non erano state rilevate le numerose difformità interne e prospettiche rispetto allo stato licenziato, che sono oggetto di integrazione.

<u>OPERE OGGETTO DI RETTIFICA</u>
La rettifica riguarda la correzione della tipologia di abuso dichiarato nella domanda di condono e riportato nella concessione a sanatoria, da "opere che abbiano determinato il mutamento della destinazione d'uso" (punto 9 del mod. 47/85-D) a "opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito"

(punto 7 del mod. 47/85-D). Ai fini del calcolo dell'oblazione, entrambi gli abusi rientrano nella tipologia 4.

OPERE OGGETTO DI INTEGRAZIONE
Sono oggetto di integrazione le difformità riscontrate tra gli elaborati allegati alla Licenza Edilizia UT 1968/661 e la planimetria catastale di primo impianto del 1970, che corrisponde allo stato realizzato. Le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo descritte di seguito sono state eseguite in corso di costruzione, come attestato dalle planimetrie catastali di primo impianto.
Opere interne
Diversa distribuzione dei locali (l'ingresso previsto nella licenza è stato accorpato all'unità immobiliare adiacente, mentre in parte del vano scala comune è stato ricavato l'ingresso esclusivo all'unità immobiliare); l'altezza utile interna, prevista di 2,95 m nella licenza edilizia, è stata realizzata di 2,85 m); la terrazza di pertinenza esclusiva presenta una superficie utile inferiore rispetto allo stato autorizzato.
Modifiche ai prospetti
Al piano primo, nel prospetto lungo Corso del Popolo, era prevista la realizzazione di una facciata continua in vetro e alluminio, mentre in corso di costruzione sono state realizzate finestre di dimensioni inferiori, utilizzando tecniche costruttive tradizionali (serramenti in legno e avvolgibili).
Si precisa che, pur rilevando che le difformità oggetto di condono interessano anche le parti comuni condominiali e altre unità immobiliari adiacenti, si ritiene di procedere alla rettifica della sola unità immobiliare oggetto di condono, per le seguenti motivazioni:
- l'istanza è stata presentata dal solo proprietario dell'unità immobiliare in oggetto;
- l'effettiva consistenza dell'unità immobiliare in proprietà è attestata dalla planimetria catastale (allegata all'atto di compravendita) e corrisponde all'attuale stato dei luoghi, comprendendo le porzioni che nella licenza edilizia erano destinate a spazi comuni o ricadevano in altre unità";

RILEVATO che la presente rettifica ha comportato il ricalcolo sia dell'oblazione che del contributo di costruzione, comprensivi degli interessi legali aggiornati;

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;

RITENUTO, tanto premesso, evidente l'errore del tecnico dell'epoca nel presentare il Condono Edilizio UT_1986/2919 in data 29/03/1986, rif. prot. 9097 del 14/05/1986, rilasciato in data 07/01/1992 con il n. 1334 e del U.T.C. in fase istruttoria dello stesso;

RITENUTO, pertanto, di rettificare ed integrare la Concessione Edilizia a Sanatoria ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 1334 del 07/01/1992, presentata in data 29/03/1986, rif. prot. 9097 del 14/05/1986, UT_1986/2919, come rappresentata dal geom. Roccato Andrea, nelle tavole: "Piante e Sezione", "Prospetto fronte strada", documentazione fotografica, allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative all'unità immobiliare sita a Rovigo, in Corso del Popolo, n. 290/B, censito al Cens. Urb. RO, Foglio 20, mapp. 237, sub 50, P.R.G.: Zona Centro Storico del Capoluogo (attuale), zona di P.R.G. all'epoca della domanda: Zona Centro Antico;

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. 1334 del 07/01/1992, presentata in data 29/03/1986, rif. prot. 9097 del 14/05/1986, UT_1986/2919, come rappresentata dal geom. Roccato Andrea, nelle tavole: “Piante e Sezione”, “Prospetto fronte strada”, documentazione fotografica, allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative all’unità immobiliare sita a Rovigo, in Corso del Popolo, n. 290/B, censito al Cens. Urb. RO, Foglio 20, mapp. 237, sub 50, P.R.G.: Zona Centro Storico del Capoluogo (attuale), zona di P.R.G. all’epoca della domanda: Zona Centro Antico;

3. di dare atto che l’imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01230879222379 del 23/04/2024;

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. 1334 del 07/01/1992, presentata in data 29/03/1986, rif. prot. 9097 del 14/05/1986, UT_1986/2919, 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.

COMUNE DI ROVIGO

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