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. 3306 DEL 02/10/2024

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO) N. 321, RILASCIATA IN DATA 28/05/1988, PRESENTATA IN DATA 30/04/1986, RIF. PROT. 12416 DEL 26/06/1986, UT_1986/4255, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIA DOSSO FAITI, N. 19, CENSITO AL CENS. GR / F. 5, MAPP. 61, SUB 5 - 6 E MAPP. 25 SUB 3 - 4

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. 79919 del 24/10/2023 e le successive integrazioni, prot. 43345 del 30/04/2024, prot. 44301 del 03/06/2024 e prot. 46547 dell'11/06/2024, 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. 321 del 28/05/1988, presentata in data 30/04/1986, rif. prot. 12416 del 26/06/1986, UT_1986/4255, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in Via Dosso Faiti, n. 19, censito al Cens. GR, Foglio 5, mapp. 61 sub 5-6 e mapp. 25 sub 3-4, PRG: Zona E3 (attuale), zona di PRG all'epoca della domanda: Verde Agricolo;

VISTO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01220143806611 del 20/10/2023 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01220143806622 del 20/10/2023), 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. Pasqualin Jlenia, tavole: TAV 1 (Stato Condonato), TAV 2 (Stato Rettificato), TAV 3 (Comparazione Condono – Rettifica), TAV 4 (Schema pratiche edilizie), TAV 5 (Schema interventi Condono UT_1986-4255), TAV 6 (Schema interventi Condono UT_1986-4255/Rettifica), documentazione fotografica, ecc.;

ATTESO che il fabbricato originario è ubicato fuori dal perimetro di applicazione del Regolamento Edilizio del 1942 ed è stato realizzato prima del 1959 (prima dell'adozione del PRG su tutto il territorio comunale). La sagoma è infatti già presente nella tavola 3C del PRG (stato attuale del territorio comunale) e nelle mappe catastali d'impianto del catasto terreni. Di seguito sono indicate le pratiche edilizie relative all'edificio *de quo*:

- UT_1969/0172: Licenza Edilizia prot. 3017 del 10/04/1969 per "*Ampliare il fabbricato ad uso abitazione […] di piani 2 vani principali 4 vani accessori n. 2*" - mappale 25. Con la pratica veniva autorizzato l'ampliamento per costruzione di sala, studio, bagno e garage al piano terra e di due stanze da letto al piano primo. Il fabbricato all'epoca era un'abitazione unifamiliare;
- UT_1971/0200_AGI: Autorizzazione di abitabilità prot. 10575 rilasciata in data 22/12/1971;
- UT_1976/0894: Concessione Edilizia n. 4 del 02/01/1979 per "*Ampliamento con sopraelevazione di fabbricato ad uso abitazione*" – mappale 25. Con tale pratica veniva autorizzato l'ampliamento di un locale cantina sul retro con cambio di utilizzo in garage e la sopraelevazione dello stesso per la costruzione di due stanze. Venivano inoltre autorizzate modifiche interne al piano primo, il tamponamento e l'apertura di una finestra nel bagno al piano terra, l'ampliamento del poggiolo sulla facciata principale. Tuttavia, nell'elaborato grafico lo "stato attuale" non corrisponde allo stato licenziato con la precedente pratica;
- il 17/03/1983, prot. 4620, risulta presentata una pratica, UT_1983/0273, non rilasciata;
- UT_1986/4255: Condono Edilizio ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato il 30/04/1986, rif. prot. 12416 del 26/06/1986, rilasciato in data 28/05/1988 con il n. 321, oggetto della presente istanza di rettifica;
- successivamente all'istanza di Condono su indicata sono state presentate le seguenti pratiche:

- UT_1985/0348: Concessione Edilizia n. 322 del 28/05/1988 per "*Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato ad uso residenziale e annesso rustico*" – collegata alla successiva UT_1987/0931 (richiesta riesame progetto) – mappale 61;
- UT_1989/0019_AGI: Autorizzazione di abitabilità prot. 16022 del 07/02/1989;

PRESO ATTO che il Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1986/4255, riguarda sia le unità immobiliari censite alla particella 61, sub 5 - 6, sia le unità censite alla particella 25 sub 3 - 4, precisamente: costruzione di un portico (modello A – tipologia 1 – 1° periodo-1964), ristrutturazione in difformità dalla C.E. n. 4/1979 - UT_1979/0894 (modello B – tipologia 4 – 3° periodo), cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale della porzione di fabbricato originariamente ad uso ricovero attrezzi agricoli (modello B – tipologia 4 – 1° periodo-1964), cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale della porzione di fabbricato originariamente ad uso stalla (modello B – tipologia 4 – 1° periodo), modifiche interne e prospettiche (modello C – topologia 7 – 3° periodo). Negli elaborati grafici del Condono è rappresentata anche una C.T. sul mappale 25, non dichiarata nel pratica né rilevata dall'UTC in fase istruttoria;

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà, a seguito di verifica degli atti e dal rilievo, ha riscontrato errori grafici/di rilievo relativi alle porzioni di fabbricato già oggetto di condono ed incongruenze tra i vari titoli edilizi antecedenti il condono. In particolare, lo stato "attuale" rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla pratica UT_1976/0894 non corrisponde allo stato legittimato dal precedente edilizio UT_1969/0172; pertanto, si rende necessaria anche l'integrazione del condono per le opere eseguite in difformità dalla Licenza Edilizia del 1969, non rilevate dal tecnico dell'epoca, né dall'U.T.C. all'epoca del condono;

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

*"**Opere oggetto di rettifica:***

Unità censite al mappale 25:

*- **tipologia di abuso, dimensioni e altezza della centrale termica al piano terra**. Come già evidenziato, la centrale termica, pur essendo rappresentata nell'elaborato grafico come oggetto di condono, non era stata considerata nel calcolo dell'oblazione, né indicata nei modelli allegati alla domanda.*

Inoltre, la larghezza rilevata (comprensiva della parete esterna) è pari a 1,85 m, mentre nell'elaborato in atti viene indicata una larghezza utile interna di 1,85 m e uno spessore della parete pari a 20 cm (per un totale di 2,05 m). Nel condono è stata altresì indicata un'altezza di 2.00 m, ma da rilievo risulta un'altezza variabile da 2,64 m a 2,16 m (media 2,40 m). Dal confronto tra la documentazione fotografica dell'epoca e quella attuale si evince che il manufatto non ha subito alcuna variazione di sagoma, né successivi interventi di sopraelevazione che abbiano comportato aumenti di altezza.

***- altezze interne e quote di pavimento del fabbricato principale.** Nell'elaborato allegato al condono, viene indicata un'altezza utile di 2,85 m al piano terra e di 2,94 m al piano primo. I solai vengono rappresentati tutti complanari. Dal rilievo risulta invece un dislivello di 16,5 cm tra i solai della parte di fabbricato realizzata nel 1969 e l'ampliamento del 1979; inoltre, nella porzione del 1969 le altezze rilevate sono di 2,83 m/2,85 m al piano terra e di 2,93 m al piano primo (salvo i locali bagno e disimpegno, in cui l'altezza è di 2,86 m/2,47 m), mentre nella porzione ampliata le altezze rilevate sono di 2,93 m al piano terra e di 3,00 m al piano primo. L'ingombro in pianta risulta conforme allo stato autorizzato con i precedenti titoli edilizi.*

Unità censite al mappale 61:

- dimensioni in pianta e altezze del portico. Da rilievo il portico risulta con dimensioni in pianta pari a 7,02 x 5,80 m (a fronte di 7,10 x 6,10 m autorizzati) e altezza interna rilevata variabile da 4,70 m a 6,00 m (a fronte di un'altezza autorizzata di 5,25 m). Si precisa che nel condono è indicata solo un'altezza di 5,25 m, anche se nella sezione risulta chiaramente una copertura inclinata. Dal confronto tra la documentazione fotografica dell'epoca e quella attuale, il manufatto non risulta avere subito modifiche alla sagoma che abbiano comportato aumenti di altezza, pur essendo stato oggetto di ristrutturazione edilizia con UT_1985/0348 (rilasciata nel 1988, dopo l'evasione del condono);

- dimensioni in pianta e altezze dei locali garage (ex annesso rustico). Da rilievo il "garage 1" presenta una lunghezza totale conforme allo stato condonato e una larghezza lievemente diversa (da 2,55 m condonati a 2,59 m rilevati). Il "garage 2" da rilievo presenta un ingombro in pianta di 7,77 m x 6,76 m, di fatto conforme allo stato condonato al netto delle tolleranze costruttive (dimensioni da condono 7,70 m x 6,75 m). L'altezza del "garage 2" rilevata è variabile da un'altezza minima di 2,65 m a un massimo di 4,50 m; nel condono veniva indicata un'altezza di 3,70 m in pianta, mentre nella sezione la copertura è correttamente rappresentata inclinata, ma dalle quote riportate non è possibile stabilire l'altezza effettiva dei locali.

Opere oggetto di integrazione:

Unità censite al mappale 61:

Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia UT_1969/0172.

Dal confronto tra lo stato autorizzato con UT_1969/0172 e lo "stato attuale" rappresentato nella successiva pratica UT_1976/0894, sono emerse le seguenti opere realizzate in difformità, oggetto di integrazione della domanda di condono:

1- mancata realizzazione (o successiva demolizione) del garage previsto sul lato ovest del fabbricato;

2- ampliamento per realizzazione di una cantina al piano terra sul lato nord del fabbricato, successivamente trasformata in garage e sopraelevata con la pratica UT_1976/0894, ma mai autorizzata;
3- modifiche prospettiche e interne: al piano terra, spostamento della finestra del bagno, prevista nel prospetto ovest ma realizzata nel prospetto nord; finestra della cucina, realizzata con diversa larghezza e posizione; formazione di un antibagno; lievi spostamenti di fori interni e apertura di una porta tra cucina e sottoscala; al piano primo, lievi modifiche interne relative alla conformazione della scala, spostamento della porta di accesso alla stanza da letto letto – lato est; lieve modifica alla conformazione del poggiolo preesistente";

RILEVATO che la presente rettifica ha comportato il ricalcolo dell'oblazione, mentre il contributo di costruzione risulta interamente versato per tutto il fabbricato nel condono (parte in ristrutturazione, parte in ampliamento, compresa la C.T.);

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, oltre alla presentazione della documentazione richiesta;

RITENUTO, tanto premesso, evidente l'errore del tecnico dell'epoca nel presentare il Condono Edilizio UT_1986/4255 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 30/04/1986, rif. prot. 12416 del 26/06/1986, UT_1986/4255, rilasciato in data 28/05/1988 con il n. 321, come rappresentato dal geom. Pasqualin Jlenia nelle tavole: TAV 1 (Stato Condonato), TAV 2 (Stato Rettificato), TAV 3 (Comparazione Condono – Rettifica), TAV 4 (Schema pratiche edilizie), TAV 5 (Schema interventi Condono UT_1986-4255), TAV 6 (Schema interventi Condono UT_1986-4255/Rettifica), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via Dosso Faiti n. 19, censito al Cens. GR, Foglio 5, mapp. 61 sub 5-6 e mapp. 25 sub 3-4, PRG: Zona E3 (attuale), 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), presentato il 30/04/1986, rif. prot. 12416 del 26/06/1986, UT_1986/4255, rilasciato in data 28/05/1988 con il n. 321, come rappresentato dal geom. Pasqualin Jlenia nelle tavole: TAV 1 (Stato Condonato), TAV 2 (Stato Rettificato), TAV 3 (Comparazione Condono – Rettifica), TAV 4 (Schema pratiche edilizie), TAV 5 (Schema interventi Condono UT_1986-4255), TAV 6 (Schema interventi Condono UT_1986-4255/Rettifica), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati,

relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via Dosso Faiti, n. 19, censito al Cens. GR, Foglio 5, mapp. 61 sub 5-6 e mapp. 25 sub 3-4, PRG: Zona E3 (attuale), zona di PRG all'epoca della domanda: Verde Agricolo;

3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01220143806622 del 20/10/2023;

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. 321 del 28/05/1988, presentata in data 28/03/1986, rif. prot. 12416 del 26/06/1986, UT_1986/4255, 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