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. 3307 DEL 02/10/2024

OGGETTO: RETTIFICA DELLE TAVOLE ALLEGATE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX L.R. 61/1985, N. 308 DEL 09/07/2002, RIF. PROT. 40008 DEL 21/12/2001, CODICE PRATICA UT_2001/1779, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIA IV NOVEMBRE, N. 22, CENSITO ALLA SEZ. URB. RO – F. 18, MAPPALE 244

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. 86220 del 17/11/2023, presentata 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 n. 308 del 09/07/2002, rif. prot. 40008 del 21/12/2001, codice pratica UT_2001/1779, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in Via IV Novembre, n. 22, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 18, mappale 244, Z.T.O. all'epoca: Zona A1A – grado protezione Ristrutturazione Edilizia D2, Z.T.O. attuale: **PRG Centro storico vigente**: Zona A1A – D2, **P.I. Centro Storico adottato**: Zona A – grado 3.2 - ristrutturazione edilizia media D2 (corpo di fabbrica principale) – grado 3.3 - ristrutturazione edilizia pesante D3 (accessori sul retro);

ATTESO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01220569181871 del 15/11/2023 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01220569181869 del 15/11/2023), ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria, incarico al tecnico e copia C.I. della proprietà e del tecnico, relazione tecnico-illustrativa a firma dell'ing. Galetto Gianluca, tavole: TAV.1 (Estratto mappa, Catastale, di PRG e Carta del Centro Storico, Planimetria generale dell'area e Ortofoto), TAV.2 (Piante piano terra, primo e piano delle coperture: comparativa Stato concessionato e Stato di rettifica), TAV.3 (Sezioni trasversali A-A, B-B, C-C e D-D relative allo Stato concessionato e allo Stato di rettifica-Comparativa), TAV.4

(Prospetti principali del fabbricato: comparativa prospetti Stato concessionato – Stato di rettifica), TAV.5 (Calcolo Volumetrie), Allegato A, documentazione fotografica, ecc.;

PRESO ATTO, da verifiche d'ufficio, che:

- il corpo di fabbrica principale ed i vani accessori sul retro (cantina, secchiaio e portico al piano terra, terrazza e bagno al piano primo) sono già rappresentati nella Planimetria di primo impianto del 14/03/1940;
- UT_1953/0421: Autorizzazione prot. 7453 rilasciata alla proprietà dell'epoca, in data 17/05/1953, per ampliamento e modifiche prospettiche (costruzione locale cucina e studio, formazione di un poggiolo e modifica alla forometria del prospetto principale). Nella tavola allegata all'autorizzazione il fabbricato principale viene solo accennato, ma la sagoma degli accessori sul retro presenti nella planimetria d'impianto è rappresentata nella planimetria in scala 1:1000;
- UT_1998/1437: Concessione Edilizia a sanatoria n. 26 del 25/01/2000 (domanda prot. 17583 del 30/10/1998) per "*Ristrutturazione e ampliamento*". Veniva sanato un ampliamento di volume di + mc 82,50. Con la pratica venivano erroneamente sanati come ampliamenti abusivi i locali cucina/ripostiglio al piano terra e le modifiche alla facciata principale (tutte opere di fatto già regolarmente autorizzate nel 1953, pur con una diversa conformazione interna dei locali). Nella stessa pratica veniva sanato anche l'ampliamento, realizzato in assenza di titolo, per la costruzione di una veranda al piano primo, ubicata in corrispondenza del terrazzo esistente. Contestualmente veniva richiesta l'apertura di 2 porte finestre al posto delle finestre esistenti.
  Con riferimento alla sanzione versata, si precisa che era stata calcolata con le tariffe previste rispettivamente per l'ampliamento e ristrutturazione, interessando tutto il fabbricato.
  Si rileva che gli errori (sia del progettista che dell'U.T.C. in fase di istruttoria) derivano dalla mancata verifica o dal mancato reperimento della pratica del 1953, assumendo come stato "legittimo" di partenza la planimetria catastale di primo impianto;
- UT_1999/1564: Denuncia Inizio Attività prot. 21583 del 15/10/1999 per "*Revisione manto di copertura*";
- UT_2001/0539: Concessione Edilizia n. 383 del 19/07/2001, per "*Ristrutturazione con adeguamento igienico sanitario*". L'intervento prevedeva:

  - la demolizione e ricostruzione della copertura del blocco cucina con nuova struttura in legno, rimozione del controsoffitto esistente e costruzione di nuovo controsoffitto, modifica allo sviluppo della falda; opera funzionale all'adeguamento dell'altezza minima abitabile a 2,70 m;
  - demolizione e ricostruzione della copertura della veranda con diversa inclinazione e nuova struttura in legno;
  - la demolizione e ricostruzione con diverso sviluppo della scala interna;
  - demolizione del controsoffitto in arelle al piano primo del corpo di fabbrica principale;
  - demolizione e ricostruzione del poggiolo;
  - demolizione di parte del pianerottolo al piano primo per posa nuova scala;
  - ricostruzione del nuovo piano di sbarco della scala con struttura in legno e contestuale variazione delle dimensioni della finestra lato ovest (altezza ridotta da 140 ad 85 cm);
  - nuova scala prefabbricata in legno;
  - nel locale bagno al piano primo (sovrastante il portico), tamponamento del foro esistente e riposizionamento nella parete nord;
  - nella cucina, trasformazione dei fori esistenti (la porta finestra esistente viene trasformata in finestra e viceversa);
  - modifica da porta a finestra nell'antibagno a piano terra;

- spostamento delle porte interne di antibagno e bagno al piano terra;
- posa di una canna fumaria;
- realizzazione di nuove pavimentazioni che hanno modificato la quota interna dei vani al piano terra (+ 10 cm);

• UT_2001/1779: trattasi della pratica oggetto della presente rettifica. Concessione edilizia a sanatoria n. 308 del 09/07/2002 (presentata inizialmente come variante in corso d'opera con prot. 40008 del 21/12/2001). La pratica di variante, presentata a lavori già eseguiti, è stata evasa dal Comune come sanatoria, per le seguenti opere realizzate in difformità dalla precedente UT_2001/0539:
- rimozione parete divisoria tra cucina e ripostiglio;
- modifica della prima rampa della scala in legno (aggiunta di un gradino);
- modifica dei prospetti della veranda, con costruzione di pareti in muratura e di nuove finestre al posto della struttura vetrata preesistente;
- modifica/spostamento di fori interni;
- modifica/spostamento di alcune finestre (nei locali antibagno, bagno e cucina) verso il cortile interno;
- modifica della porta di accesso alla veranda al piano primo con chiusura della porta tra bagno e veranda ed apertura di una nuova porta di collegamento tra veranda e letto;

• UT_2002/0194_AGI: Certificato di Abitabilità prot. 31991 del 12/09/2002;

RILEVATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà, a seguito di attività di rilievo del fabbricato e di analisi dettagliata dei contenuti delle pratiche edilizie rilasciate nel tempo (vedasi a tal proposito l'Allegato A), ha appurato che gli errori di rappresentazione, ripetuti per tutte le pratiche presentate dal 1998 al 2001 dallo stesso progettista, derivano molto probabilmente dalla mancata verifica o dal mancato reperimento della pratica del 1953, assumendo come stato "legittimo" di partenza la planimetria catastale di primo impianto;

RITENUTO, a seguito di incontro tra il tecnico di parte e l'ufficio, di assumere quale pratica alla quale fare riferimento per la rettifica l'UT_2001/1779, ultimo titolo edilizio rilasciato anche se le incongruenze riscontrate sono riconducibili allo stato originario del fabbricato, atteso che l'errore di rappresentazione della copertura è emerso chiaramente in seguito alla rimozione dei controsoffitti interni previsti con le CC.EE. del 2001;

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

*"**1) sviluppo e pendenza della copertura del corpo di fabbrica principale**:*
La copertura del corpo di fabbrica principale, a due falde inclinate, presenta le cornici esterne poste a quote diverse tra il prospetto est (su via IV novembre) ed il prospetto ovest (verso il cortile interno). Tale differenza di quota deriva da una diversa inclinazione delle due falde (copertura asimmetrica), considerato che il tecnico incaricato ha accertato che il colmo del tetto ricade in posizione pressoché centrale. In particolare, la falda verso la strada ha pendenza rilevata di 20,70°, mentre la falda verso il cortile di 27°. Di conseguenza, anche le altezze utili interne del piano primo rilevate sono di 380 cm verso strada e di 357 cm verso il cortile, con altezza massima sotto trave di 441 cm, mentre nel titolo edilizio era riportata solo un'altezza minima di 350 cm e una massima di 460 cm (sotto trave).
Le considerazioni sopra riportate sono suffragate anche dalle foto storiche allegate alla relazione tecnica, con le quali è possibile dimostrare che la cornice di gronda non ha subito alcuna sopraelevazione rispetto allo stato originario.
2) Sviluppo dell'edificio in pianta ed in alzato
- Difformità planimetriche

La planimetria del fabbricato, che nei precedenti edilizi era stata rappresentata con le pareti ortogonali, presenta invece pareti disallineate e divergenti (fuori squadro), con presenza di fuori piombo e spessori variabili delle murature, derivanti dalla sovrapposizione di intonaci di diversa consistenza. Tali irregolarità delle murature portanti sono riconducibili all'epoca di costruzione del fabbricato (ante 1940) e sono una caratteristica riscontrabile frequentemente nell'edilizia storica. Trattandosi di edificio a schiera inserito nella cortina edilizia storica di via IV Novembre, gli "sconfinamenti" rappresentati nella tavola comparativa in corrispondenza delle due pareti in aderenza agli altri fabbricati, derivano esclusivamente dall'errata rappresentazione grafica riscontrata nei precedenti edilizi (in cui le pareti erano indicate come perfettamente rettilinee e tra loro ortogonali).

- Quote di pavimento

In alzato, oltre al fuori piombo delle pareti, è stata riscontrata la presenza di un gradino di circa 10 cm tra quota marciapiede e pavimento del piano terra, derivante dal rifacimento delle pavimentazioni (dichiarato già nella pratica di ristrutturazione, ma non rappresentato nelle tavole). Anche il cortile sul retro è stato realizzato a quota +6 cm rispetto al marciapiede pubblico (mentre nello stato concessionato era rappresentato alla stessa quota).

- Altezze interne

Errata indicazione delle altezze interne al piano terra, derivanti dal minor spessore del solaio (nello stato concessionato indicato erroneamente con spessore pari a 24 cm); le altezze rilevate sono di 283 cm (sotto tavolato) e di 276 cm (sotto trave), mentre nello stato concessionato erano indicate rispettivamente pari a 290 cm e 260 cm.

Errata indicazione dell'altezza del portico sul retro (nella concessione era riportata un'altezza di 235 cm, ma da rilievo risultano 216 cm). Tale altezza, non conforme alla normativa vigente, si ritiene ammissibile, considerato che il portico (individuato dalla presenza del sovrastante bagno al piano primo) era esistente già prima del 1940.

Errata indicazione dell'altezza dei vani ubicati sul retro del fabbricato: sono state rilevate altezze diverse (nell'ordine di alcuni centimetri) anche nei locali cucina (da 240/325 a 240/320 rilevati), nel bagno/antibagno al piano terra (da 252 cm autorizzati a 250 rilevati sotto trave), nonché della veranda (da 285/200 cm autorizzati a 286/213 cm rilevati) e del bagno al piano primo (da 285/245 cm autorizzati a 306/289 realizzati). Si precisa che l'aumento di altezza del bagno al piano primo è compensato dalla minor altezza del portico sottostante.

Le differenze riscontrate sono imputabili in parte all'errata rappresentazione delle strutture portanti (in particolare dei solai interpiano e di copertura).

- Prospetti

Il poggiolo risulta realizzato di dimensioni inferiori; si rilevano inoltre lievi traslazioni di fori esterni, conseguenti allo sviluppo plano-altimetrico irregolare dell'edificio. Le dimensioni dei fori sono sostanzialmente conformi allo stato autorizzato.

A seguito di colloquio preliminare con il tecnico incaricato e con il dirigente, si è concordato di considerare come oggetto di rettifica l'ultimo titolo edilizio rilasciato (UT 2001/1779), anche se le incongruenze riscontrate sono riconducibili allo stato originario del fabbricato, per le seguenti motivazioni:

- la diversa inclinazione delle due falde della copertura principale poteva essere riscontrata solo con la rimozione del contro soffitto in arelle, richiesta ed autorizzata con la pratica di sanatoria oggetto di rettifica;

- attualmente lo stato originario del fabbricato non è più rilevabile, in quanto è stato oggetto di modifiche, alcune delle quali significative, realizzate proprio con le pratiche del 1998 e 2001; la ricostruzione di un ipotetico stato originario sarebbe quindi fittizia e poco utile ai fini della ricostruzione dello stato legittimo, in quanto anche le modifiche regolarmente autorizzate con le

pratiche in parola presentano discrepanze rispetto agli elaborati in atti, derivanti dall'errata rappresentazione plano-altimetrica del fabbricato;
- l'ultima pratica, trattandosi di sanatoria a lavori già eseguiti, avrebbe dovuto rispecchiare l'effettivo stato realizzato. Considerato che tutte le difformità riscontrate risalgono all'epoca di costruzione (o di ristrutturazione), che le stesse non hanno comportato alcun aumento di cubatura (il tecnico rileva 595,227 mc realizzati a fronte di 597,369 mc autorizzati) e solo un lieve aumento di superficie coperta entro le tolleranze costruttive (99,81 mq a fronte di 99,39 autorizzati), si ritiene che dette opere non costituiscano difformità da sanare, ma meri errori di rilievo e di restituzione grafica";

PRESO ATTO, altresì, che il Responsabile del procedimento ha ritenuto non dovuto alcun conguaglio del contributo di costruzione trattandosi di errori di rilievo e di rappresentazione, che non hanno comportato alcun incremento di cubatura;

TANTO PREMESSO risulta evidente l'errore materiale del tecnico di parte nel rappresentare il fabbricato nella pratica edilizia UT_2001/1779, rif. prot. 40008 del 21/12/2001, la cui Concessione Edilizia a Sanatoria, ex L.R. 61/1985, è stata rilasciata con il n. 308 del 09/07/2002 e dell'U.T.C dell'epoca;

RITENUTO, tanto premesso, di rettificare la Concessione Edilizia a Sanatoria, ex L.R. 61/1985, n. 308 del 09/07/2002, UT_2001/1779, rif. prot. 40008 del 21/12/2001, come rappresentata dall'ing. Galetto Gianluca nelle tavole: TAV.1 (Estratto mappa, Catastale, di PRG e Carta del Centro Storico, Planimetria generale dell'area e Ortofoto), TAV.2 (Piante piano terra, primo e piano delle coperture: comparativa Stato concessionato e Stato di rettifica), TAV.3 (Sezioni trasversali A-A, B-B, C-C e D-D relative allo Stato concessionato e allo Stato di rettifica-Comparativa), TAV.4 (Prospetti principali del fabbricato: comparativa prospetti Stato concessionato – Stato di rettifica), TAV.5 (Calcolo Volumetrie), allegate alla presente a formarne parte integrante, non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via IV Novembre, n. 22, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 18, mappale 244, Z.T.O. all'epoca: Zona A1A – grado protezione Ristrutturazione Edilizia D2, Z.T.O. attuale: **PRG Centro storico vigente**: Zona A1A – D2, **P.I. Centro Storico adottato**: Zona A – grado 3.2 - ristrutturazione edilizia media D2 (corpo di fabbrica principale) – grado 3.3 - ristrutturazione edilizia pesante D3 (accessori sul retro);

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 Regionale 27/06/1985, n. 61;

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 la Concessione Edilizia a Sanatoria, ex L.R. 61/1985, n. 308 del 09/07/2002, UT_2001/1779, rif. prot. 40008 del 21/12/2001, come rappresentata dall'ing. Galetto Gianluca nelle tavole: TAV.1 (Estratto mappa, Catastale, di PRG e Carta del Centro

Storico, Planimetria generale dell'area e Ortofoto), TAV.2 (Piante piano terra, primo e piano delle coperture: comparativa Stato concessionato e Stato di rettifica), TAV.3 (Sezioni trasversali A-A, B-B, C-C e D-D relative allo Stato concessionato e allo Stato di rettifica-Comparativa), TAV.4 (Prospetti principali del fabbricato: comparativa prospetti Stato concessionato – Stato di rettifica), TAV.5 (Calcolo Volumetrie), allegate alla presente a formarne parte integrante, non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via IV Novembre, n. 22, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 18, mappale 244, Z.T.O. all'epoca: Zona A1A – grado protezione Ristrutturazione Edilizia D2, Z.T.O. attuale: **PRG Centro storico vigente**: Zona A1A – D2, **P.I. Centro Storico adottato**: Zona A – grado 3.2 - ristrutturazione edilizia media D2 (corpo di fabbrica principale) – grado 3.3 - ristrutturazione edilizia pesante D3 (accessori sul retro);

3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01220569181869 del 15/11/2023;

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 L.R. 61/1985, n. 308 del 09/07/2002, UT_2001/1779, rif. prot. 40008 del 21/12/2001, 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