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. 3332 DEL 04/10/2024

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO) N. 1772, RILASCIATA IN DATA 30/07/1991, PRESENTATA IN DATA 01/04/1986, RIF. PROT. 10555 DEL 28/05/1986, UT_1986/3587, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIA F.LLI. CAIROLI, N. 13, CENSITO AL CENS. RO/F. 22, MAPPALE 194, 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. 7119 del 26/01/2024 e le successive integrazioni, prot. 9708 del 05/02/2024, prot. 46156 del 10/06/2024, prot. 47243 del 12/06/2024 e prot. 61703 del 07/08/2024, 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 e contestuale integrazione della Concessione Edilizia a Sanatoria ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 1772 del 30/07/1991, presentata in data 01/04/1986, rif. prot.10555 del 28/05/1986, UT_1986/3587, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in Via F.lli Cairoli, n. 13, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 22, mapp. 194, sub 1 - 2 - 3, PRG: Z.T.O. attuale: Zona B3 (residenziale semiestensiva di completamento) – zona di PRG all'epoca della domanda: Zona semiestensiva esistente;

ATTESO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01220940082252 del 24/01/2024 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01220940082241 del 24/01/2024), 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. Guolo Patrick, tavole: TAV. 1 (Stato Autorizzato), TAV. 2 (Stato Rettifica-stato dei luoghi), TAV. 3 (Comparativa), Tav.CV(Calcolo Volumi), TAV. RF (Relazione fotografica), ecc.;

VISTI i titoli edilizi di seguito indicati relativi al fabbricato *de quo*:

- UT_1954/1076: Autorizzazione Edilizia prot. 21367 del 18/11/1954 per "*Costruzione di una casa di abitazione di piani 2 vani 9 più accessori e garage*";
- UT_1956/0200_AGI: Autorizzazione di abitabilità prot. 16466 del 04/10/1956;
- UT_1958/0604: Autorizzazione edilizia prot. 5171 del 09/07/1958 per "*Ampliamento di un vano adibito a cucina e realizzazione recinzione su via f.lli Cairoli*";
- UT_1973/1318: Licenza Edilizia prot. 13889 dell'8/05/1974 per "*Costruzione di un fabbricato di servizio adiacente all'abitazione*";
- UT_1983/1075: domanda per costruzione di locale interrato nel fabbricato accessorio autorizzato nel 1973 – CONCESSIONE NON RILASCIATA;
- UT_1986/3587: Condono Edilizio ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato l'1/04/1986, prot. 10555 del 28/05/1986, rilasciato il 30/07/1991 con il n. 1772;
- successivamente all'istanza di Condono è stata presentata l'UT_1989/0471 ad oggetto "Comunicazione lavori di manutenzione ordinaria prot. 6297 del 26/04/1989";

PRESO ATTO che gli interventi oggetto del Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1986/3587, riguardano:

1. ampliamento abitazione al piano terra (ampliamento cucina e realizzazione di un portico) ed al piano primo (realizzazione terrazza). Si precisa che negli elaborati del condono veniva evidenziata anche una porzione (ampliamento cucina) in parte già autorizzata con licenza edilizia del 1958, ma realizzata in difformità (Modello A - tipologia 3 - primo periodo);
2. formazione locale interrato nel corpo di fabbrica accessorio (Modello A – tipologia 3 – secondo periodo);
3. ristrutturazione abitazione per cambio destinazione d'uso da cantina a garage, letto, wc al piano terra; ricavo di un locale ripostiglio al piano primo (Modello B – tipologia 4 cambio destinazione d'uso – primo periodo);
4. ristrutturazione edilizia (Modello B – tipologia 4 ristrutturazione – primo periodo);

RILEVATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà ha riscontrato degli errori di rappresentazione, inesattezze di rilievo oltre a difformità rispetto allo stato autorizzato, presenti negli elaborati grafici allegati all'istanza di Condono Edilizio. Il tecnico dell'epoca, che era anche il proprietario del fabbricato, ha redatto tutte le pratiche riguardanti lo stesso;

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

Opere oggetto di rettifica:

"- errata rappresentazione del lotto in proprietà. In tutte le pratiche precedenti il lotto presentava i confini tra loro ortogonali, mentre da rilievo strumentale gli stessi risultano leggermente fuori squadro; inoltre, la larghezza reale del lotto risulta inferiore;
- lievi difformità interne, che riguardano il diverso posizionamento di porte e pareti, errata rappresentazione della scala interna del fabbricato principale e dei gradini di collegamento tra cucina e portico, il cambio di utilizzo di alcuni vani, lievi difformità relative alle altezze utili interne e agli spessori dei solai;
- errato posizionamento del fabbricato accessorio nel cortile in proprietà, derivante dalla diversa conformazione del lotto (il sedime risulta traslato verso via f.lli Cairoli rispetto allo stato autorizzato);
- errata rappresentazione dei prospetti (dimensione e posizione dei fori esterni, diversa inclinazione della copertura, mancata indicazione di alcune canne fumarie;
- errata indicazione delle quote di pavimento; in particolare, entrambi i fabbricati presentano una quota di pavimento del piano terra a +55/+56 cm rispetto alla quota 0,00 (strada), mentre nello stato autorizzato era indicata una quota di +20 cm. L'errore sopra richiamato ha comportato la traslazione del solaio interpiano e di quello di copertura riportati nella tavola comparativa. Tale

traslazione costituisce un mero errore grafico, considerato che i vani che presentano altezze utili conformi allo stato autorizzato, al netto delle tolleranze costruttive.

Opere oggetto di integrazione:

Dalla verifica dei precedenti edilizi sono state riscontrate d'ufficio altre difformità rispetto allo stato legittimo, non evidenziate all'epoca della domanda di condono e soggette a conguaglio dell'oblazione:

- le parti di abitazione in ampliamento sono state erroneamente considerate in tipologia 3 (al posto di tipologia 1)

- il ricavo di un wc al piano terra, nel sottoscala;

- nel locale pranzo, al posto di una porta finestra è stata realizzata una finestra;

- al piano primo, sono state eseguite modifiche interne e ricavati due servizi igienici;

- al piano primo, nel letto prospiciente il terrazzo, il foro finestra è stato realizzato con diversa posizione e dimensione;

- nel locale accessorio staccato, il piano terra è stato realizzato con altezza utile di 220 cm, al posto di 250 cm autorizzati;

- la realizzazione di un secondo passo carraio lungo via f.lli Cairoli. Tale modifica alla recinzione, pur non supportata da foto allegate alla domanda di condono, è stata presumibilmente realizzata contestualmente alla costruzione del fabbricato accessorio, per consentire l'accesso carrabile al garage/deposito";

RILEVATO, stante quanto sopra, che è stato necessario integrare l'importo dell'oblazione ai sensi della L. 47/1985, come determinato dal Responsabile del Procedimento, comprensivo degli interessi legali aggiornati mentre non è dovuto il contributo di costruzione;

CONSIDERATO che l'attuale proprietà ha provveduto al pagamento del conguaglio dell'oblazione;

RITENUTO evidente l'errore materiale del tecnico dell'epoca nel presentare il Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) in data 22/03/1986, rif. prot. 5246 del 27/03/1986, UT_1986/3587, rilasciato il 30/07/1991, con il n. 1772, nonché dell'U.T.C. che ne ha curato l'istruttoria;

RITENUTO, tanto premesso, di rettificare ed integrare il Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), presentato in data 01/04/1986, rif. prot. 10555 del 28/05/1986, UT_1986/3587, rilasciato il 30/07/1991, con il n. 1772, come rappresentato dal geom. Guolo Patrick nelle tavole: TAV. 1 (Stato Autorizzato), TAV. 2 (Stato Rettifica-stato dei luoghi), TAV. 3 (Comparativa), TAV. CV (Calcolo Volumi), TAV. RF (Relazione fotografica), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via F.lli Cairoli, n. 13, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 22, mapp. 194, sub 1 - 2 - 3, PRG: Z.T.O. attuale: Zona B3 (residenziale semiestensiva di completamento) – zona di PRG all'epoca della domanda: Zona semiestensiva esistente;

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 in data 01/04/1986, rif. prot. 10555 del 28/05/1986, UT_1986/3587, rilasciato il 30/07/1991, con il n. 1772, come rappresentato dal geom. Guolo Patrick nelle tavole: TAV. 1 (Stato Autorizzato), TAV. 2 (Stato Rettifica-stato dei luoghi), TAV. 3 (Comparativa), TAV. CV (Calcolo Volumi), TAV. RF (Relazione fotografica), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via F.lli Cairoli, n. 13, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 22, mapp. 194, sub 1 - 2 - 3, PRG: Z.T.O. attuale: Zona B3 (residenziale semiestensiva di completamento) – zona di PRG all'epoca della domanda: Zona semiestensiva esistente;

3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01220940082241 del 24/01/2024;

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. 1772 del 30/07/1991, presentata in data 01/04/1986, rif. prot.10555 del 28/05/1986, UT_1986/3587, 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