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. 3333 DEL 04/10/2024

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO) N. 687, RILASCIATA IN DATA 08/11/1990, PRESENTATA IN DATA 29/04/1986, RIF. PROT. 11958 DEL 19/06/1986, UT_1986/4776, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIA ADIGE, N. 73-75, CENSITO AL CENS. BP/F. 10, MAPPALE 80, SUB 5-6, CENS. BP/F. 10, MAPPALE 80, SUB 4 GRAFFATO AL MAPP. 207 E CENS. RO/F. 1, MAPPALE 603 SUB 1 E SUB 2

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. 12407 del 14/02/2024 e le successive integrazioni, prot. 47779 del 13/06/2024 e prot. 61569 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. 687 dell'8/11/1990, presentata in data 29/04/1986, rif. prot.11958 del 19/06/1986, UT_1986/4776, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in Via Adige, nn. 73-75, censito al Cens. Sez. Urb. BP, Foglio 10 mappale 80, sub 5-6 (abitazione piano terra e garage), Sez. Urb. BP, Foglio 10 mappale 80 sub 4 graffato al mapp. 207 (abitazione piano primo), Sez. Urb. RO, Foglio 1, mappale 603 sub 1 (bagno abitazione piano terra) e sub 2 (bagno abitazione piano primo), PRG: Z.T.O. attuale: Zona B4 – zona di PRG all'epoca della domanda: Zona di completamento;

ATTESO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01230749364957 del 12/02/2024 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01230749364946 del 12/02/2024), 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. Padovan Simone, tavole: TAV. 1 (Stato Condonato-Planimetrie e Sezione), TAV. 2 (Stato Fatto-piante, prospetti, sezioni-Planimetria genarale, Calcolo Volumi), TAV. 3

(Comparativa-piante, prospetti, sezioni), Estratto PAT e PRG, Visure Catastali, Documentazione fotografica, ecc.;

PRESO ATTO che l'immobile originario era già esistente nel 1940, come risulta dalla planimetria catastale depositata in data 18/03/1940 ed i titoli edilizi successivi sono:

- UT_1958/0018: Licenza Edilizia prot. 22276 dell'8/01/1958 per "*Demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso abitazione*". Tale intervento prevedeva la totale demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con ricavo di 2 appartamenti;
- UT_1986/4776: Condono Edilizio ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato il 29/04/1986, prot. 11958 del 19/06/1986, rilasciato l'8/11/1990 con il n. 687;
- successivamente all'istanza di Condono è stata presentata la pratica UT_1995/1492 la cui Concessione Edilizia è stata rilasciata il 16/07/1996 con il n. 245 per ristrutturazione con modifiche interne ed ai prospetti, fusione delle due unità preesistenti. Non risulta in atti l'abitabilità;

PRESO ATTO che gli interventi oggetto del Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1986/4776, riguardano:

- realizzazione di un garage in muratura con superficie utile di mq 9,20 (indicato nell'elaborato grafico);
- realizzazione di un ripostiglio in muratura di mq 2,93 (non evidenziato nell'elaborato grafico, si presume sia il ripostiglio ricavato nel sottoscala);
- costruzione di una terrazza al piano primo di mq 6,18 (non trova riscontro nell'elaborato grafico);
- costruzione di due bagni (uno per piano) ciascuno di superficie mq 7,12 (indicato nell'elaborato grafico);

RILEVATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà ha riscontrato degli errori di rappresentazione ed inesattezze nell'indicazione delle opere abusive oggetto di condono commesse dal tecnico dell'epoca dovute alla non verifica della pratica del 1958;

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

*"**Errori grafici e di rilievo:***

"- le pareti perimetrali ed interne, rappresentate tra loro ortogonali, risultano invece fuori squadro;
- al piano terra, la parete divisoria tra i locali cottura e letto 1 è traslata di circa 20 cm, così come la parete corrispondente al piano primo tra i locali pranzo e letto 2;
- al piano terra, l'apertura tra i locali Soggiorno e Letto 2 è traslata di circa 20 cm, così come l'apertura analoga al piano primo tra i locali Soggiorno e Letto 1;
- al piano primo, la parete centrale tra Pranzo e Soggiorno è traslata di circa 10 cm;
- al piano primo, l'apertura per l'accesso all'unità dall'esterno è traslata di circa 10 cm e di altezza superiore a quanto esistente all'epoca;
- al piano terra, il blocco bagni è stato rappresentato:

- *con forma e dimensioni diverse da quanto esistente (replicando erroneamente la sagoma al piano primo);*
- *traslato di circa 60 cm verso nord rispetto a quanto rilevato in loco;*
- *senza indicare la presenza di una seconda finestra avente dimensioni 80 x h 119 cm, come documentato anche dalle fotografie allegate alla pratica del 1995;*

- al piano primo, il blocco bagni è stato rappresentato:

- *traslato di circa 60 cm verso nord rispetto a quanto rilevato in loco;*
- *con la finestra sul lato ovest a sua volta traslata di circa 40 cm;*
- *con la porta verso il locale pranzo traslata di circa 20 cm;*

- *con la finestra sul lato sud di dimensioni maggiori rispetto a quelle reali, pari a 70 x h 100 cm;*
- *con tutti i muri perimetrali del medesimo spessore, quando invece la porzione che si collega alla terrazza, verso sud, risulta avere muri di spessore pari a circa 14 cm;*

- al piano terra, nel locale Letto 1, la finestra ha dimensioni e posizione errate, come documentato anche dalle fotografie dell'epoca già presenti agli atti, in quanto probabilmente è stata rappresentata replicando erroneamente la finestra del corrispondente locale al piano primo;
- al piano primo, l'apertura di passaggio tra i locali Soggiorno e Pranzo è indicata più stretta di circa 15 cm;
- le altezze dei piani terra e primo e lo spessore del solaio di interpiano hanno dimensioni errate. In particolare:

- *altezza piano terra: indicata da 270 cm, rilevata da 296 cm;*
- *altezza piano primo: indicata da 270 cm, rilevata da 300 cm;*
- *spessore solaio di interpiano: indicato da 30 cm, rilevato da 20 cm;*
- *nel blocco bagni, l'altezza a piano terra, indicata da 270 cm, risulta di 263 cm, mentre al piano primo è indicata da 260 cm, rilevata da 240 cm; considerate le quote relative rispetto ai piani del corpo di fabbrica principale, risulta la presenza di un controsoffitto nel locale al piano terra.*

Si precisa che i vani principali erano stati già regolarmente autorizzati con altezza utile interna di 3,00 m nella licenza del 1958, pertanto non si configura alcun aumento di cubatura.

Errori nelle tipologie di abuso indicate nella domanda di condono e nel calcolo dell'oblazione:

- I bagni (piano terra-primo), indicati come abusi realizzati in assenza di titolo, erano stati regolarmente autorizzati con la licenza del 1958, pur con diverso sviluppo planimetrico. Pertanto, si ritiene che detti abusi rientrino nella tipologia 3 e non nella tipologia 1.
- il ripostiglio nel sottoscala e la scala stessa, pur realizzati con diverso sviluppo, risultavano già rappresentati nella licenza del 1958; pertanto, il ripostiglio rientra nella tipologia 4.
- la terrazza (citata nella relazione tecnica e visibile nella documentazione fotografica, ma non rappresentata negli elaborati allegati al condono) e il sottostante passaggio coperto non risultano autorizzati con la licenza del 1958, né risulta versata la relativa oblazione in occasione del condono.
- rispetto allo stato autorizzato nel 1958, si rilevano modifiche prospettiche, tra cui: al piano terra lo spostamento della porta di ingresso e lo spostamento/modifica dei alcuni fori nel prospetto ovest; anche al piano primo, risulta lo spostamento della porta di ingresso e lo spostamento/modifica dei alcuni fori nel prospetto ovest.
- modifiche interne/diverso utilizzo di alcuni vani (al piano terra, realizzazione di locale cottura al posto della stanza da letto autorizzata e del soggiorno al posto della cucina; al piano primo, ricavo di un unico vano adibito a sala da pranzo, al posto della stanza da letto e dell'ingresso autorizzato, e realizzazione del soggiorno al posto della cucina).
- nella compilazione dei modelli, non si è tenuto conto che si tratta di due appartamenti e che i bagni costituiscono unità a sé stanti (attualmente accatastate come C2). Pertanto, in totale si tratta di 2 unità abitative, 1 unità ad uso garage e 2 unità ad uso bagno (censite come C2)";

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 trattandosi di opere eseguite prima del 1967 (1° periodo);

PRESO ATTO 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 29/04/1986, rif. prot. 11958 del 19/06/1986, UT_1986/4776, rilasciato l'8/11/1990, con il n. 687, 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 29/04/1986, rif. prot. 11958 del 19/06/1986, UT_1986/4776, rilasciato l'8/11/1990, con il n. 687, come rappresentato dal geom. Padovan Simone, nelle tavole: TAV. 1 (Stato Condonato-Planimetrie e Sezione), TAV. 2 (Stato Fatto-piante, prospetti, sezioni-Planimetria genarale, Calcolo Volumi), TAV. 3 (Comparativa-piante, prospetti, sezioni), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via Adige, nn. 73-75, censito al Cens. Sez. Urb. BP, Foglio 10 mappale 80, sub 5-6 (abitazione piano terra e garage), Sez. Urb. BP, Foglio 10 mappale 80 sub 4 graffato al mapp. 207 (abitazione piano primo), Sez. Urb. RO, Foglio 1, mappale 603 sub 1 (bagno abitazione piano terra) e sub 2 (bagno abitazione piano primo), PRG: Z.T.O. attuale: Zona B4 – zona di PRG all'epoca della domanda: Zona di completamento;

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 29/04/1986, rif. prot. 11958 del 19/06/1986, UT_1986/4776, rilasciato l'8/11/1990, con il n. 687, come rappresentato dal geom. Padovan Simone, nelle tavole: TAV. 1 (Stato Condonato-Planimetrie e Sezione), TAV. 2 (Stato Fatto-piante, prospetti, sezioni-Planimetria genarale, Calcolo Volumi), TAV. 3 (Comparativa-piante, prospetti, sezioni), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo, in Via Adige, nn. 73-75, censito al Cens. Sez. Urb. BP, Foglio 10 mappale 80, sub 5-6 (abitazione piano terra e garage), Sez. Urb. BP, Foglio 10 mappale 80 sub 4 graffato al mapp. 207 (abitazione piano primo), Sez. Urb. RO, Foglio 1, mappale 603 sub 1 (bagno abitazione piano terra) e sub 2 (bagno abitazione piano primo), PRG: Z.T.O. attuale: Zona B4 – zona di PRG all'epoca della domanda: Zona di completamento;

3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01230749364946 del 12/02/2024;

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. 687 dell'8/11/1990, presentata in data 29/04/1986, rif. prot.11958 del 19/06/1986, UT_1986/4776, 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