COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP, COMMERCIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

SEZIONE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Scalabrin Christian

DETERMINAZIONE N. 4676 DEL 24/12/2024

OGGETTO: RETTIFICA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO), N. 273, RILASCIATA IN DATA 03/05/1993, PRESENTATA IN DATA 18/03/1986, RIF. PROT. 4515 DEL 18/03/1986, UT_1986/1293, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO, IN VIA N. BISCACCIA, N. 12, CENSITO AL CENS.-SEZ.URB. SA/F. 6, MAPPALE 129

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. 69284 dell'11/09/2024 e la successiva integrazione, prot. 82457 del 29/10/2024, 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 della Concessione Edilizia a Sanatoria, ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), n. 273 del 03/05/1993, presentata in data 18/03/1986, rif. prot. 4515 del 18/03/1986, UT_1986/1293, relativa al fabbricato sito a Rovigo, in Via N. Biscaccia, n. 12, censito al Cens. Sez. Urb. SA, Foglio 6, Mapp. 129, Zona P.R.G.: Z.T.O. attuale: C1.1 – n. 10.79, disciplinata dall'art. 64 delle N.T.A. del P.I. approvato con D.C.C. n. 41 del 28/10/2024 – zona di P.R.G. all'epoca della domanda: Verde Agricolo. L'immobile ricade inoltre in area soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lett. c), del D.Lgs. 42/2004;

ATTESO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01231249320623 del 10/09/2024 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01231249320634 del 10/09/2024), ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria, incarico al tecnico e copia C.I. del medesimo e della proprietà, relazione tecnico-illustrativa a firma del geom. Rizzieri Rienzi, documentazione fotografica, elaborati grafici: Tav. 1 (Planimetrie), Tav. 2 (Stato Concessionato), Tav. 3 (Stato Rilevato), Tav. 4 (Comparativa), Tipo-Frazionamento-13/1975, ecc.;

ATTESO che il fabbricato oggetto di rettifica fa parte di un fabbricato residenziale di tipo rurale, il cui impianto originario risale alla prima metà del Novecento, in epoca antecedente

l'entrata in vigore della L. 1150/1942. La presenza di un fabbricato con sedime e posizione analoghi a quelli dell'edificio attuale è testimoniata già dalla mappa del Catasto Austriaco, datata 1852. L'epoca di realizzazione dell'edificio preesistente è desumibile anche dalla tipologia costruttiva della parte di fabbricato in aderenza (di altra proprietà) che, a differenza dalla porzione oggetto di rettifica, conserva ancora le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale polesana risalente al periodo tra fine Ottocento e prima metà del Novecento;

RILEVATO:

- dall'elaborato grafico allegato al condono UT_1986/1293, che l'edificio originario si sviluppava su tre piani (terra-primo e secondo) ed era costituito da un'unica stanza per piano, con scala di collegamento parallela alla parete nord;
- la conformazione attuale dell'unità immobiliare deriva dagli interventi edilizi di ristrutturazione ed ampliamento realizzati rispettivamente nel 1966 e nel 1972 in assenza di titolo, come attestato dalla dichiarazione sostitutiva allegata al condono, resa dall'allora proprietario;
- a tal proposito che agli atti è presente l'istanza di licenza edilizia prot. 2787 del 13/02/1971, codice pratica UT_1971/0138, per "Ampliamento fabbricato con ricavo servizi igienici", che venne respinta dall'U.T.C. per contrasto con lo strumento urbanistico, stante il mancato rispetto del distacco minimo dalla strada;
- che detti interventi furono quindi realizzati senza regolare licenza e per sanare gli stessi in data 17/03/1986 venne presentata la domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 – prot. 4515 del 18/03/1986 - codice pratica UT_1986/1293, evasa con Concessione Edilizia a Sanatoria n. 273 del 03/05/1993;
- inoltre, che prima del rilascio della C.E. a Sanatoria n. 273/1993, era stato ottenuto il parere favorevole di compatibilità con il vincolo paesaggistico da parte della Provincia di Rovigo in data 11/09/1991;

PRESO ATTO che l'intervento oggetto del Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1986/1293, riguarda: ampliamento per costruzione di cucina e disbrigo al piano terra, bagno e letto al piano primo (Modello A - tipologia 1 – primo periodo – anno 1972) e ristrutturazione piano terra e primo della parte esistente (Modello B – Tipologia 4 – secondo periodo – anno 1966). Sia l'oblazione che gli oneri di urbanizzazione sono stati correttamente corrisposti come confermato dell'Uff. Tecnico del Comune;

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà ha riscontrato quanto segue:

- numerosi errori grafici e di rilievo, presenti nell'elaborato grafico allegato all'istanza di Condono Edilizio, in parte corretti nella scheda catastale (redatta da altro tecnico);
- confrontando la documentazione fotografica dell'epoca e lo stato attuale dei luoghi, il fabbricato non risulta aver subito modifiche dalla data della domanda di condono. Pertanto, le difformità rilevate rientrano tra gli errori materiali e di rilievo per i quali si è resa necessaria l'istanza di rettifica;
- nel complesso la consistenza del fabbricato rilevata è inferiore allo stato condonato;
- per quanto attiene ai distacchi del fabbricato dai confini, sono state riportate le distanze dalla recinzione esistente, peraltro in cattive condizioni (i confini catastali risalgono in parte alle mappe di primo impianto, prive di misure, e in parte al Tipo Frazionamento n. 13 del 18/07/1975, ma non risultano materializzati in loco);

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

- Errato rilievo planimetrico del locale accessorio-lato nord: il corpo di fabbrica accessorio sul lato nord del fabbricato (ripostiglio/wc), indicato nel condono con dimensioni pari 3,70 x

4,20 m, da rilievo risulta più piccolo (3,17 x 4,14 m); pertanto, la lunghezza complessiva del prospetto est è pari a 8,22 m, al posto di 8,70 m indicati nel condono, mentre la superficie coperta complessiva dell'edificio è inferiore di 1,45 mq (74,29 mq invece che 75,74 mq);

- Errata indicazione delle altezze interne dei locali principali: nella sezione C-D in atti sono indicate altezze utili di 3,10 m, con spessore del solaio interpiano di 35 cm e quota di pavimento del piano terra a +60 cm dalla quota esterna. Dal rilievo eseguito risultano invece altezze utili interne di 280/285 cm, solai con spessore 25-30 cm, quota di pavimento del piano terra a +15 cm dal marciapiede esterno. Si sottolinea che nella planimetria catastale del 04/03/1986, allegata al condono, le altezze utili erano riportate correttamente. Di conseguenza, l'altezza per il calcolo del volume urbanistico rilevata è di 6,10 m al posto di 7,15 m;
- Errata rappresentazione dei prospetti (fori esterni e copertura): dato atto che nell'elaborato grafico allegato al condono non sono rappresentati i prospetti, nelle piante e nella sezione C-D si rilevano alcuni errori, presenti anche nelle planimetrie catastali. In particolare, nel corridoio al piano primo è rappresentata una finestra nel prospetto nord che non è mai stata realizzata (non è presente nelle foto dell'epoca); nel disbrigo al piano terra, la porta verso l'esterno non è indicata, pur essendo visibile nelle foto dell'epoca; inoltre, la posizione rilevata di finestre e porte è leggermente diversa dal disegno in atti. Nella sezione la copertura è rappresentata a padiglione, mentre è stata realizzata a due falde in continuità con l'andamento del tetto originario;
- Errori di rilievo rientranti all'interno delle tolleranze costruttive (art. 34 bis D.P.R. 380/2001): il corpo di fabbrica originario presenta una larghezza di 7,10 m al posto di 7,00 m, con un aumento inferiore al 2% rispetto allo stato condonato (7,00 x 1,02 = 7,14 m > 7,10 m);

RILEVATO, altresì, stante quanto sopra, che l'importo dell'oblazione e degli oneri sono stati correttamente versati come confermato dall'Ufficio Tecnico dell'epoca;

RITENUTO evidente l'errore materiale del tecnico dell'epoca nel rappresentare il fabbricato nell'elaborato grafico allegato al Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato in data 18/03/1986, rif. prot. 4515 del 18/03/1986, UT_1986/1293, rilasciato il 03/05/1993, con il n. 273;

RITENUTO, tanto premesso, di rettificare il Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), presentato in data 18/03/1986, rif. prot. 4515 del 18/03/1986, UT_1986/1293, rilasciato il 03/05/1993, con il n. 273, come rappresentato dal geom. Rizzieri Rienzi, nelle tavole: Tav. 1 (Planimetrie), Tav. 2 (Stato Concessionato), Tav. 3 (Stato Rilevato), Tav. 4 (Comparativa), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relativo al fabbricato sito a Rovigo, in Via N. Biscaccia, n. 12, censito al Cens. Sez. Urb. SA, Foglio 6, Mapp. 129, Zona P.R.G.: Z.T.O. attuale: C1.1 – n. 10.79, disciplinata dall'art. 64 delle N.T.A. del P.I. approvato con D.C.C. n. 41 del 28/10/2024 – zona di P.R.G. all'epoca della domanda: Verde Agricolo;

PRESO ATTO dell'istruttoria tecnica e del parere favorevole all'adozione della presente rettifica pervenuti (giusta mail istituzionale del 09/12/2024) da parte del responsabile del procedimento, ing. Ceschi Riccardo, nominato con Decreto Dirigenziale n. 70 del 30/10/2024;

FATTO PRESENTE che, stante l'assenza del responsabile del procedimento, assume la responsabilità del presente provvedimento il sottoscritto dirigente, ing. Scalabrin Christian;

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 il Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), presentato in data 18/03/1986, rif. prot. 4515 del 18/03/1986, UT_1986/1293, rilasciato il 03/05/1993, con il n. 273, come rappresentato dal geom. Rizzieri Rienzi, nelle tavole: Tav. 1 (Planimetrie), Tav. 2 (Stato Concessionato), Tav. 3 (Stato Rilevato), Tav. 4 (Comparativa), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relativo al fabbricato sito a Rovigo, in Via N. Biscaccia, n. 12, censito al Cens. Sez. Urb. SA, Foglio 6, Mapp. 129, Zona P.R.G.: Z.T.O. attuale: C1.1 – n. 10.79, disciplinata dall’art. 64 delle N.T.A. del P.I. approvato con D.C.C. n. 41 del 28/10/2024 – zona di P.R.G. 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: 01231249320634 del 10/09/2024;

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. 273 del 03/05/1993, presentata in data 18/03/1986, rif. prot. 4515 del 18/03/1986, UT_1986/1293, 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