COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SPORT ED EDILIZIA SPORTIVA, POLITICHE GIOVANILI

SEZIONE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Rizzieri Roberto

DETERMINAZIONE N. 2783 DEL 07/08/2025

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO), N. 3615, RILASCIATA IN DATA 05/09/1989, PRESENTATA IN DATA 22/10/1985, RIF. PROT. 3410 DEL 23/10/1985, UT_1985/0124, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO IN VIA LIVELLO, N. 7, CENSITO AL CENS.SEZ.URB. BO/F. 7, MAPPALE 331, SUB. 1-2

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto Sindacale n. 7 dell'11/02/2025 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Settore *"Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Politiche Giovanili"*, a seguito dell'adozione della deliberazione di G.C. n. 22 dell'11/01/2025, di approvazione della Macrostruttura dell'Ente;

VISTA la domanda, assunta al protocollo dell'Ente con il n. 8952 del 06/02/2025 e le successive integrazioni, prot. 41410 del 30/05/2025 e prot. 45689 del 17/06/2025, 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. 3615 del 05/09/1989, presentata in data 22/10/1985, rif. prot. 3410 del 23/10/1985, UT_1985/0124, relativa al fabbricato sito a Rovigo in Via Livello, n. 7, censito al Cens. Sez. Urb. BO, Foglio 7, Mapp. 331, sub. 1-2, Zona PRG: attuale: Zona B 8.20 – Zona di P.R.G. all'epoca della domanda: Zona residenziale di completamento (frazioni);

ATTESO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id.01220193697728 del 23/01/2025 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01220193697730 del 23/01/2025), ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria, incarico e delega al tecnico e copia C.I. della proprietà e del tecnico, relazione tecnico-illustrativa a firma dell'arch. Casetta Alberto, documentazione fotografica, estratto di mappa catastale, elaborati grafici: Tav.01_Inquadramento urbanistico, Tav.02_Documentazione fotografica, Tav.03_Stato autorizzato, Tav.04bis_Stato di fatto, Tav.05bis_Tavola comparativa, Tav.06_ Calcolo sup. coperta e volumi, ecc.;

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

- UT_1954/1138: Licenza Edilizia prot. 22423 del 06/12/1954 per la costruzione di una casa di abitazione più accessori;

- UT_1957/0098_AGI: Autorizzazione di Abitabilità prot. 7890 del 03/05/1957;
- UT_1960/0798: Licenza Edilizia prot. 10884 del 29/08/1960 per ampliamento di civile abitazione (viene autorizzato un magazzino con wc sul retro della casa);
- UT_1964/0986: Licenza Edilizia prot. 18120 del 10/02/1965 per ampliamento-soprelevazione (N.B. rispetto alla licenza precedente nello "stato di fatto" compaiono una stanza in più, un ampliamento e modifiche interne/prospettiche del magazzino licenziato);
- UT_1966/0335: Costruzione recinzione;
- UT_1970/0685: Licenza Edilizia prot. 11476 del 04/12/1970 per ampliamento (N.B. anche in questo caso nello "stato attuale" compare un ripostiglio a piano terra e l'ampliamento del poggiolo non autorizzati);
- UT_1985/0124: Condono Edilizio L. 47/1985 (oggetto della presente rettifica);

PRESO ATTO che l'intervento oggetto del Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1985/0124, riguarda: costruzione di un ripostiglio ad uso cantina (Modello A – tipologia 2 – 2° periodo – anno 1975) per il quale è stata versata l'oblazione ed il conguaglio chiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune, mentre era esente oneri;

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà ha riscontrato degli errori di rilievo ed inesattezze di rappresentazione grafica presenti nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria n. 3615 del 05/09/1989, rif. prot. 3410 del 23/10/1985, UT_1985/0124, non rilevate all'epoca dal tecnico di parte;

PRESO ATTO che il Responsabile del procedimento, in fase istruttoria dell'istanza *de qua*, ha rilevato quanto segue:
"ERRORI DI RILIEVO E RAPPRESENTAZIONE OGGETTO DI RETTIFICA:
1. il sedime del fabbricato risulta di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nella tavola allegata al condono; l'errore si riscontra in particolare con riferimento agli accessori sul retro del fabbricato autorizzati con la pratica UT 1970/685 e probabilmente realizzati in difformità dal titolo ma non rilevati in occasione della presentazione del condono (infatti negli elaborati del condono sono stati utilizzati come base i disegni della pratica precedente, presentata dallo stesso tecnico).
2. la quota del pavimento interno dell'abitazione, erroneamente indicata a +60 cm negli elaborati concessionati, risulta invece a +15 cm.
3. mancata rappresentazione dei pilastrini in corrispondenza del poggiolo nel prospetto sud, chiaramente visibili nella documentazione fotografica dell'epoca;
4. la sezione A-A' allegata al condono è palesemente errata, considerato che viene rappresentata parte dell'edificio con tetto piano (mentre dalle foto risulta chiaramente con copertura inclinata)
5. errata indicazione dell'altezza del ripostiglio sul retro (lato nord), autorizzato nel 1970 con H 3,00 m ma con altezza rilevata pari a 2,40 m.
6. errata indicazione dell'altezza del ripostiglio oggetto di condono, rappresentato con H 330/250 m, mentre da rilievo risultano altezze molto inferiori (di 201/174 cm);
7. errata rappresentazione delle pareti interne al piano primo (in particolare, viene rappresentata una rientranza nella tramezza del corridoio mai realizzata che deriva dall'utilizzo dei disegni della pratica precedente).
In generale, negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presentate dal 1964 in poi si rilevano numerose incongruenze derivanti da errori di rappresentazione. Si segnala altresì che le planimetrie catastali depositate il 17/05/1985 presentano difformità sia rispetto agli elaborati allegati al condono sia rispetto allo stato dei luoghi (diversa conformazione planimetrica e mancata indicazione di una porta esterna dei ripostigli sul retro, errata rappresentazione delle finestre della stanza da letto – lato nord-ovest). Si precisa che nel fascicolo del condono è presente la sola ricevuta di presentazione di variazione al NCEU, ma non le planimetrie, pertanto tali discrepanze non potevano essere valutate dall'UTC dell'epoca.

<u>OPERE ABUSIVE OGGETTO DI INTEGRAZIONE</u>:
1. locale magazzino/wc realizzato in difformità e dalla licenza edilizia UT 1960/798; detto locale, previsto con dimensioni 3,46 x 6,02 m, presenta invece un ingombro pari a 4,29 x 6,42 m. Locale cantina al piano terra con superficie utile pari a 17,16 mq (4,00 x 4,29 m) realizzato in assenza di licenza edilizia. Nella successiva pratica UT 1964/986 (che prevedeva la soprelevazione del fabbricato) tali difformità vengono rappresentate come esistenti.
2. ampliamento poggiolo con realizzazione di pilastri di sostegno (che comportano un aumento di cubatura) e realizzazione di un ripostiglio non previsti dalla licenza edilizia UT 1964/986 e rappresentati nello stato di fatto allegato alla successiva pratica UT 1970/0685.
3. Ripostiglio autorizzato con Licenza Edilizia 1970/685 realizzato in difformità dal titolo (con dimensioni inferiori e modifiche interne e prospettiche rispetto allo stato autorizzato);
4. modifiche interne e prospettiche (forometria, copertura) rispetto ai titoli edilizi rilasciati dal 1964 in poi";

RILEVATO, stante quanto sopra, che è stato necessario integrare l'importo dell'oblazione ai sensi della L. 47/1985, come determinata dal Responsabile del Procedimento, comprensiva degli interessi legali aggiornati mentre è esente da oneri trattandosi di ristrutturazione ed ampliamento inferiore al 20% del volume (fabbricato unifamiliare);

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

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 22/10/1985, rif. prot. 3410 del 23/10/1985, UT_1985/0124, rilasciato il 05/09/1989, con il n. 3615;

RITENUTO, tanto premesso, di rettificare ed integrare l'elaborato grafico allegato parte integrante della Concessione Edilizia a Sanatoria, ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), n. 3615 del 05/09/1989, presentata in data 22/10/1985, rif. prot. 3410 del 23/10/1985, UT_1985/0124, come rappresentato dall'arch. Casetta Alberto, nelle tavole: Tav.01_Inquadramento urbanistico, Tav.02_Documentazione fotografica, Tav.03_Stato autorizzato, Tav.04bis_Stato di fatto, Tav.05bis_Tavola comparativa, Tav.06_ Calcolo sup. coperta e volumi, allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo in Via Livello, n. 7, censito al Cens. Sez. Urb. BO, Foglio 7, Mapp. 331, sub. 1-2, Zona PRG: attuale: Zona B 8.20 – Zona di P.R.G. all'epoca della domanda: Zona residenziale di completamento (frazioni);

PRESO ATTO dell'istruttoria tecnica e del parere favorevole all'adozione della presente rettifica e contestuale integrazione 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 l'elaborato grafico allegato parte integrante della Concessione Edilizia a Sanatoria, ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), n. 2036 del 28/09/1990, presentata in data 23/04/1986, rif. prot. 11256 del 05/06/1986, UT_1986/4034, come rappresentato dall'arch. Casetta Alberto, nelle tavole: Tav.01_Inquadramento urbanistico, Tav.02_Documentazione fotografica, Tav.03_Stato autorizzato, Tav.04bis_Stato di fatto, Tav.05bis_Tavola comparativa, Tav.06_ Calcolo sup. coperta e volumi, allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo in Via Livello, n. 7, censito al Cens. Sez. Urb. BO, Foglio 7, Mapp. 331, sub. 1-2, Zona PRG: attuale: Zona B 8.20 – Zona di P.R.G. all'epoca della domanda: Zona residenziale di completamento (frazioni);
3. di precisare che la finestra del bagno al piano terra non rientra nella presente rettifica poiché è stata modificata in epoca successiva al condono (vedasi documentazione fotografica), pertanto dovrà essere oggetto di successiva pratica di sanatoria;
4. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01220193697730 del 23/01/2025;
5. 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;
6. di disporre, altresì, che il presente provvedimento sia allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 2036 del 28/09/1990, presentata in data 23/04/1986, rif. prot. 11256 del 05/06/1986, UT_1986/4034, a costituirne parte integrante e sostanziale;
7. di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere per l'Amministrazione;
8. 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;
9. 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";
10. 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