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. 3004 DEL 01/09/2025

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX L. 47/1985, N. 44, RILASCIATA IN DATA 05/02/1998, PRESENTATA IN DATA 30/11/1985, RIF. PROT. 15395 DEL 04/12/1985, UT_1985/0432, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO IN VIA CASALVEGHE, N. 28, CENSITO AL CENS. CO - F. 13 – MAPPALE 14 SUB 7-8

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 del 06/02/2025, di approvazione della Macrostruttura dell'Ente;

VISTA la domanda assunta al protocollo dell'Ente con il n. 5295 del 24/01/2023 e le successive integrazioni, prot. 63619 del 22/08/2023, n. 63142 del 14/08/2024, n. 98823 del 30/12/2024, n. 54800 del 23/07/2025, n. 61081 del 19/08/2025 e n. 61166 del 20/08/2025, 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. 44 del 05/02/1998, presentata in data 30/11/1985, rif. prot. 15398 del 04/12/1985, UT_1985/0432, relativa al fabbricato sito in Via Casalveghe, n. 28, censito al Cens. di CA, F. 13, Mapp. 14, sub 7-8;

ATTESO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01201941940113 del 23/01/2023 ed una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01210203917997 del 16/12/2022), ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria, procura ed incarico al tecnico e copia C.I. della proprietà e del tecnico, relazione tecnica a firma del geom. Targa Federico, Tavole: TAV 3 (piante prospetti sezioni), Tav 4 (planimetrie), integrazione oblazione ed oneri, documentazione fotografica, ecc.;

RICHIAMATO quanto segue:

- il fabbricato è stato costruito con Autorizzazione prot. 10576 del 22/05/1953 - UT_1953/0450 ad oggetto *"Costruzione di una casa di civile abitazione di piani 1 – vani 2 – accessori 1 in via Casalveghe al m.n. 14 - Foglio XIII"* (questa pratica non è stata reperita agli atti);

- in data 22/10/1953, prot. 13861, è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità, cod. pratica UT_1953/0166_AGI;
- in data 30/11/1985 è stata presentata istanza di Condono Edilizio, ex Legge 47/1985, prot. 15395 del 04/12/1985, UT_1985/0432, rilasciato il 05/02/1998, n. 44, oggetto della presente istanza di rettifica;
- successivamente al condono sono presenti i seguenti titoli edilizi:
  - UT_1986/1509: Concessione Edilizia n. 387 del 29/06/1988 prot. 22823 per *"Progetto rialzo per adeguamento igienico-sanitario"*. Il progetto prevedeva la sopralevazione di parte del piano primo con modifica della copertura (in questa pratica compare una bussola già presente nelle foto allegate al condono e non richiesta nella stessa istanza che pertanto è da considerare nella presente rettifica; l'altezza utile del piano primo, indicata nell'elaborato di progetto pari a 2,90 cm, su precisa indicazione dell'U.T.C. è stata prevista a 2,70 cm; il locale oggetto di condono quale magazzino attrezzature agricole in questa pratica è indicato con destinazione garage-cantina; ecc.);
  - UT_1995/0062: Concessione Edilizia a sanatoria n. 277 dell'11/12/1997, prot. 1811/1995 (cd. Secondo Condono edilizio ex L. 724/94) per condono di un fabbricato residenziale unifamiliare in Via Casalveghe n. 28 (il condono riguardava l'ulteriore ampliamento del fabbricato per la costruzione di un *"Magazzino attrezzature agricole"*. Nello "stato attuale" la soprelevazione autorizzata nel 1986 con h= 270 cm viene indicata con h= 290 cm;
  - UT_1998/1486: D.I.A. prot. 17823 del 04/11/1998 per *"Manutenzione straordinaria con opere interne"*. Le opere previste riguardavano: modifiche interne al bagno del piano terra; il rialzo del pavimento della cucina da -60 cm a +15 cm (il locale era ad uso cantina nel condono 1985, diventa ad uso cucina dal condono del 1995 in poi); modifiche interne al piano primo tra cui eliminazione del ripostiglio presente nella stanza da letto e chiusura porta con demolizione tramezza nel bagno. Si osserva che la rappresentazione del bagno al piano primo nel condono edilizio non corrisponde con lo stato "attuale" della successiva pratica del 1986;
  - UT_2001/0235: Concessione Edilizia n. 235 del 10/05/2001 prot. 5133/2001 per *"Ristrutturazione con ricavo di due unità immobiliari"*. Era prevista la demolizione della scala interna, la costruzione di una nuova scala esterna per frazionamento in due unità immobiliari, modifiche prospettiche al piano terra (tamponamento finestra nel ripostiglio-ex studio) e modifiche interne al piano primo con ricavo di cucina e ripostiglio al posto di una camera da letto;
  - UT_2009/0422: D.I.A. prot. 22752 del 30/04/2009 per *"Manutenzione straordinaria copertura"* (non sono presenti elaborati grafici);

PRESO ATTO che l'intervento oggetto del Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1985/0432, riguarda l'ampliamento per la costruzione di un magazzino attrezzature agricole (abuso tipologia 3 – 3° periodo anno 1982), porzione di magazzino attrezzature agricole più bagno al piano primo (tipologia 3 – 2° periodo anno 1974);

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà, a seguito di rilievo dell'immobile e della conseguente comparazione con le pratiche presentate/rilasciate prima della Legge 47/1985, ha riscontrato delle incongruenze/errori non rappresentati nell'istanza di Condono Edilizio ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) prot. 15395 del 04/12/1985, UT_1985/0432, rilasciato il 05/02/1998, n. 44, UT_1985/0432;

PRESO ATTO che il Responsabile del procedimento, in fase istruttoria della presente istanza di rettifica, ha accertato quanto segue:

- Correzione di errori materiali di rappresentazione

1) esatta rappresentazione grafica dello sviluppo in pianta del fabbricato, che presenta una superficie coperta inferiore rispetto a quanto riportato nell'elaborato in atti; in particolare, la lunghezza del

lato sud del corpo di fabbrica principale da rilievo risulta di 14,15 m, mentre nello stato approvato con il condono era indicata di 14,45 m;
2) correzione delle altezze interne (sia del corpo di fabbrica principale che del garage oggetto di condono) e della rappresentazione del solaio interpiano (nel condono era indicato un dislivello non presente nello stato di fatto);
3) correzione della destinazione d'uso del garage-cantina sul retro, che era stato indicato erroneamente come magazzino attrezzature agricole, considerato che i modelli ministeriali riguardavano abusi residenziali e che nella successiva pratica del 1986 il locale era correttamente indicato come garage;
4) planimetria con indicazione dei distacchi dai confini e dai fabbricati (non presente nell'elaborato del condono in atti);

- Integrazione delle opere abusive oggetto di sanatoria, soggette a conguaglio dell'oblazione e del contributo di costruzione:
1) realizzazione di veranda in corrispondenza dell'ingresso principale, chiaramente visibile nelle foto allegate al condono, ma non rappresentata negli elaborati dell'epoca; è stata considerata d'ufficio come realizzata nel 1982;
2) realizzazione dell'ampliamento al piano terra (garage - disimpegno) e al piano primo; si precisa che non è stato reperito l'elaborato allegato alla Licenza Edilizia UT 1953/450, ma sia dal testo della licenza che dalla successiva autorizzazione di abitabilità il progetto autorizzato riguardava "casa di civile abitazione di piani 1 – vani 2 – accessori 1 in via Casalveghe al m.n. 14 - Foglio XIII", pertanto gli ampliamenti sopra richiamati sono stati considerati d'ufficio come realizzati in assenza di titolo prima del 1967;
3) realizzazione del bagno al piano terra, non presente nella sagoma dell'estratto del PRG del 1959, considerato come realizzato nel 1974 (come da dichiarazione sostitutiva integrativa).

Si precisa che il fabbricato è stato oggetto di numerosi lavori di ristrutturazione autorizzati con pratiche edilizie successive al condono; pertanto, la ricostruzione dello stato di rettifica è basata sulla documentazione fotografica dell'epoca, sulle planimetrie catastali storiche e sullo stato di fatto rappresentato nella pratica edilizia successiva;

RILEVATO, stante quanto sopra, che è stato necessario integrare l'importo sia dell'oblazione sia degli oneri ai sensi della L. 47/1985, come determinati dal Responsabile del Procedimento, comprensivi degli interessi legali aggiornati;

PRESO ATTO che la proprietà ha provveduto al pagamento di quanto richiesto;

RITENUTO evidente l'errore materiale del tecnico dell'epoca nel rappresentare gli interventi oggetto dell'istanza di Condono Edilizio nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 44 del 05/02/1998, presentata in data 30/11/1985, rif. prot. 15398 del 04/12/1985, UT_1985/0432;

RITENUTO, tanto premesso, di rettificare l'elaborato grafico, allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria ex legge 47/1985(cd. 1° Condono Edilizio) n. 44 del 05/02/1998, presentata in data 30/11/1985, rif. prot. 15398 del 04/12/1985, UT_1985/0432, come rappresentato dal geom. Targa Federico nelle tavole: TAV 3 (piante prospetti sezioni), Tav 4 (planimetrie), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito in Via Casalveghe, n. 28, censito al Cens. di CA, F. 13, Mapp. 14, sub 7-8;

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 l'elaborato grafico, allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria ex legge 47/1985(cd. 1° Condono Edilizio) n. 44 del 05/02/1998, presentata in data 30/11/1985, rif. prot. 15398 del 04/12/1985, UT_1985/0432, come rappresentato dal geom. Targa Federico nelle tavole: TAV 3 (piante prospetti sezioni), Tav 4 (planimetrie), allegate alla presente a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito in Via Casalveghe, n. 28, censito al Cens. di CA, F. 13, Mapp. 14, sub 7-8;
3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id: 01210203917997 del 16/12/2022;
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. 44 del 05/02/1998, presentata in data 30/11/1985, rif. prot. 15398 del 04/12/1985, UT_1985/0432, 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