



COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - SPORT ED EDILIZIA SPORTIVA - SISTEMI INFORMATIVI

SEZIONE SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Rizzieri Roberto

DETERMINAZIONE N. 2885 DEL 17/08/2026

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO), N. 20, RILASCIATA IN DATA 13/01/1997, RELATIVA ALL'ISTANZA PRESENTATA IN DATA 26/03/1986, RIF. PROT. 8419 DEL 07/05/1986, UT_1986/2685_CON, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO IN VIA DEI MILLE, N. 172 - 174, CENSITO AL CENS. SEZ. URB. BU, FOGLIO 3 MAPP. 88, SUB 1-2-3-4-5 (ORA MAPP. 88 SUB 7-8 E MAPP. 320 SUB 2-3)

IL DIRIGENTE

VISTO il Decreto Sindacale n. 32 del 19/12/2025, con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Settore *“Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Sistemi Informativi”*;

VISTA la domanda assunta al protocollo dell'Ente con il n. 81337 del 03/11/2025 e la successiva integrazione, prot. 30657 del 30/04/2026, 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 integrazione della Concessione Edilizia a Sanatoria, ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio), n. 20 del 13/01/1997, riferita all'istanza presentata in data 26/03/1986, rif. prot. 8419 del 07/05/1986, UT_1986/2685_CON, relativa al fabbricato sito a Rovigo in Via dei Mille, nn. 172 - 174, censito al Cens. Sez. Urb. BU, Foglio 3 mappale 88 sub 1-2-3-4-5 (ora mappale 88 sub. 7-8 e mappale 320 sub. 2-3), Zona PRG: attuale: Zona “C1.1 – 10.13” – Zona di P.R.G. all'epoca della domanda: Zona verde agricolo - “E4A”;

ATTESO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01230749391665 del 16/01/2025 e una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01230749391654 del 16/01/2025), 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 del arch. Moretti Mirko, oltre ai seguenti elaborati grafici: **A.03.1** Inquadramento e Doc. Fotografica, **A.03.2** Stato Autorizzato Ante-condono, **A.03.3** Stato di Rettifica, **A.03.4** Calcoli e Verifiche, ecc.;

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



COMUNE DI ROVIGO

- UT_1953/0874: Licenza Edilizia prot. 19436 dell'11/10/1953 per costruzione di fabbricato a uso abitazione, magazzino e garage per complessivi piani 2 – vani 5 più accessori – Cens. BU, Foglio 3 mappale 9c (poi mapp. 88). *Nota Resp. Proc.: la pratica riguardava la costruzione di un'abitazione con seminterrato (H 2,00 m) e piano abitabile rialzato (H 3,00 m) raggiungibile da scala esterna e ballatoio. Le dimensioni in pianta sono al piano terra 11,45 x 8,35 m e al piano primo 11,30 x 8,20 m. Non erano indicate distanze da confini e fabbricati;*
- UT_1955/0084_AGI: Autorizzazione di Abitabilità prot. 16205 del 23/09/1955 (fabbricato vani 3 - accessori 2 al piano rialzato);
- UT_1963/0207: Licenza Edilizia prot. 4080 dell'8/04/1963 per “ampliamento e sopraelevazione di fabbricato in via Grande Padovana di piani 2 vani principali 4 – accessori 4”. *Nota Resp. Proc.: la pratica riguardava la sopraelevazione del fabbricato per la costruzione del secondo piano ad uso abitativo, con modifiche al fabbricato preesistente (tra cui opere interne, prospettiche e spostamento del vano scala in posizione centrale). Inoltre, era previsto un ampliamento ai piani terra-primo sul lato est per la costruzione di un portico con sovrastanti bagno e ripostiglio (non realizzato). Venivano indicate distanze del fabbricato esistente di 4,00 m dai confini (lati nord-sud) e una distanza minima di 23,00 m dalla strada. L'ingombro del fabbricato è leggermente inferiore rispetto a quello dichiarato (11,40 x 8,30 m a fronte di 11,45 x 8,35 m), mentre le altezze del fabbricato sono indicate di 2,10 m nello scantinato e di 3,20 m ai piani superiori;*
- UT_1966/0062_AGI: Autorizzazione di Abitabilità prot. 19909 del 14/03/1966;
- UT_1967/1163: Licenza Edilizia prot. 19511 del 30/01/1968 per costruzione adiacenza. *Nota Resp. Proc.: la pratica riguardava la costruzione di un locale accessorio ad un piano fuori terra con ingombro in pianta di 8,26 x 4,13 m e altezza variabile (max 4,20 – min 3,00 m). Il manufatto è stato in realtà realizzato a due piani, come risulta nella successiva pratica del 1970. L'ampliamento era previsto con distanza di 6,35 dal confine lato sud e di 4,50 m dal confine lato nord;*
- UT_1970/1003: Licenza Edilizia prot. 17068 del 23/12/1970 per ampliamento – vani principali 2 – accessori 4 (nella pratica risulta la richiesta di abitabilità - mai rilasciata). *Nota Resp. Proc.: dell'accessorio realizzato nel 1967 (indicato nello stato attuale già a due piani con cantina a PT e granaio a P1). Era inoltre previsto un ulteriore ampliamento sul retro con costruzione di due locali ripostiglio-lisciaia a piano terra e due stanze da letto con bagno al piano primo, oltre al ricavo di uno studio nel granaio preesistente. Le altezze della parte ampliata erano previste di 2,20 m al piano terra e 3,20 m al piano primo. Le distanze autorizzate relative alla parte in ampliamento erano di 4,50 m dal confine nord e di 8,20 dal confine sud;*
- UT_1986/2685_CON: Condono Edilizio L. 47/1985 (oggetto della presente rettifica);
- UT_1989/0328: Comunicazione per opere interne ex art. 76 L.R. 61/1985 prot. 4265 del 24/03/1989;
- UT_1991/1661: Manutenzione straordinaria prot. 15424 del 20/12/1991;
- UT_2003/0837: Ristrutturazione e modifiche interne prot. 28002 del 17/06/2003;
- UT_2014/0235: Attività Edilizia Libera prot. 14620 del 20/03/2014;

PRESO ATTO che l'intervento oggetto del Condono Edilizio, ex legge 47/1985, UT_1986/2685_CON, riguarda:

- costruzione pollaio sup. 1,08 mq e tamponamento scala interna (modello A – tipologia 1 – 2° periodo 1974);
- costruzione di garage di SNR 7,35 mq (modello A – tipologia 1 – 3° periodo 1982);
- costruzione di garage SNR 7,35 mq (modello A – tipologia 1 – 3° periodo 1982);
- tamponamento scantinato sup. 8,68 mq (modello A – tipologia 1 – 2° periodo 1973);
- cambio d'uso locali piano terra sup. 59,70 mq (mod. B – tipologia 4 – 2° periodo 1973);
- cambio d'uso locali piano secondo sup. 81,73 mq (mod. B – tipologia 4 – 2° periodo 1974);



COMUNE DI ROVIGO

- modifiche estetiche, forometriche e della scala esterna (mod. C – tipologia 7 – 3° periodo 1982); e per i sopra indicati interventi sono stati versati oblazione e oneri come richiesto dall'UTC dell'epoca;

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà ha riscontrato errori di rappresentazione grafica nell'elaborato allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria n. 20 del 13/01/1997; inoltre, dal rilievo del fabbricato sono emerse ulteriori difformità, riscontrabili dalla documentazione fotografica allegata al condono, ma non richieste e, di conseguenza, non rappresentate;

PRESO ATTO che il Responsabile del procedimento, in fase istruttoria dell'istanza in oggetto, a seguito della verifica dei precedenti edilizi e degli elaborati allegati al condono edilizio, ha riscontrato la presenza di errori di rilievo e di rappresentazione grafica; inoltre dalla medesima attività di istruttoria è emersa l'esistenza di ulteriori opere abusive realizzate in epoca antecedente all'1/10/1983 come desumibile dalla documentazione fotografica allegata all'istanza di condono, non rilevate dall'UTC dell'epoca in fase istruttoria, e precisamente:

- *“Sono oggetto di rettifica i seguenti errori di rappresentazione riscontrati nella tavola allegata al condono.*

Al piano terra:

- *il locale “cantina 3” ricavato sotto al poggiolo presenta una larghezza interna di 90 cm (inferiore a quella condonata, pari a 135 cm) e diverso sviluppo planimetrico (con gli angolismussati, mentre nel condono era rappresentato con pianta rettangolare);*
- *il locale “cantina” e “cantina 2” hanno dimensioni in pianta leggermente inferiori a quanto rappresentato nel condono;*

Al piano primo:

- *nell'elaborato allegato al condono non è stato rappresentato il portico (ricavato nel poggiolo al piano primo con la costruzione di due colonne) né la chiusura della loggia in corrispondenza dell'ingresso principale con serramenti in alluminio, visibili nelle foto dell'epoca;*
- *nel corpo di fabbrica centrale, le destinazioni indicate nell'elaborato allegato al condono non corrispondono con le destinazioni indicate nella planimetria catastale redatta dallo stesso tecnico dell'epoca (in particolare, nel condono sono indicati due locali ad uso wc e letto, mentre sia nella planimetria catastale che nello stato attuale detti vani sono destinati rispettivamente ad uso c.t. e w.c.); inoltre, si rilevano anche la diversa posizione dei gradini e della porta (che mettono in comunicazione i nuovi locali con il corpo di fabbrica originario nonché della parete divisoria tra ripostiglio e disimpegno/w.c.);*
- *come già evidenziato al piano terra, anche il poggiolo al piano primo presenta pianta esagonale, mentre nel condono è rappresentato con pianta rettangolare;*

Al piano secondo:

- *anche al piano secondo, nel condono in atti il poggiolo è erroneamente rappresentato a pianta rettangolare, mentre da rilievo presenta gli angoli smussati;*
- *la distribuzione interna e le dimensioni dei locali rispecchiano lo stato condonato, salvo alcuni errori di rilievo e di rappresentazione all'interno delle tolleranze costruttive;*

In generale, l'elaborato grafico allegato al condono risulta carente (mancano i prospetti dell'abitazione, la sezione è una “sezione-tipo” e non sono riportati i distacchi del fabbricato dai confini e dagli altri edifici).

- *Sono oggetto di integrazione del condono le seguenti opere abusive, realizzate prima del 01/10/1983 ma non evidenziate nella domanda di condono iniziale:*
 - *rispetto alla Licenza UT 1953/0874:*
 - *modifiche alla distribuzione interna e all'altezza dello scantinato (da 2.00 m autorizzati a 2,10 m realizzati, come indicato nella pratica successiva);*



COMUNE DI ROVIGO

- *modifiche alla distribuzione interna e all'altezza del piano rialzato (da 3,00 m autorizzati a 3,20 m realizzati, come indicato nella pratica successiva);*
- *modifiche prospettiche per diverso posizionamento di alcuni fori;*

Le difformità sopra descritte sono desumibili dallo stato di fatto rappresentato nella successiva pratica UT 1963/0207, non più riscontrabile in loco, alla luce delle successive pratiche edilizie che hanno modificato la conformazione del fabbricato;

- *rispetto alla Licenza UT 1963/0207:*

- *non è mai stato realizzato l'ampliamento previsto sul lato est del fabbricato (portico sovrastante bagno-ripostiglio); trattandosi di opere autorizzate ma non realizzate non è dovuta alcuna oblazione a congruaglio;*
- *modifica all'altezza del piano secondo, autorizzato con H 3,20 m e realizzato con H 3,00 m;*
- *realizzazione di un poggiolo e di una porta-finestra al piano secondo (opera non soggetta a congruaglio dell'oblazione, in quanto eseguita durante la costruzione dell'edificio e già evidenziata nell'elaborato allegato alla pratica, denominato "variante alla licenza edilizia prot. 4080/1963");*

- *rispetto alla Licenza UT 1967/1163:*

- *l'ampliamento licenziato, previsto ad un solo piano, con soffitto inclinato e altezza variabile da 3,00 m a 4,20 m, è stato realizzato a due piani (cantina a piano terra e granaio al piano primo), come risulta nello stato "attuale" rappresentato nella successiva pratica UT 1970/1003, con la quale il corpo di fabbrica è stato completamente modificato, con variazioni interne, all'altezza interna del piano primo e allo sviluppo della copertura (da una falda a due falde);*

- *rispetto alla Licenza Edilizia UT 1970/1003:*

- *l'ampliamento autorizzato nel 1970 è stato realizzato di dimensioni maggiori rispetto a quanto previsto nella licenza. Infatti, il progetto rilasciato prevedeva un ampliamento costituito da un corpo di fabbrica su due piani di dimensioni in pianta pari a 6,26 x 8,75 m con altezza utile di 2,20 m al piano terra, di 3,00 m al piano primo e solaio interpiano di 0,20 m. In difformità dalla licenza, il corpo di fabbrica in parola è stato invece realizzato con diverso sedime e altezza, con conseguente aumento di superficie coperta (da 52,86 mq, calcolati sullo stato autorizzato, a 68,89 mq rilevati) e di volume (da 285,44 mc calcolati sullo stato autorizzato – Nota: nella licenza è riportato erroneamente un volume di 283,50 mc – a 428,50 mc). E' stato inoltre realizzato un poggiolo nel fronte sud non previsto nella licenza.*

- *In assenza di titolo: al piano primo, realizzazione di porticato sul poggiolo esistente e chiusura della loggia con serramento in alluminio. Non essendo disponibile riscontri documentali in merito alla data di realizzazione delle opere, che comunque sono visibili nella documentazione fotografica allegata al condono, si assegna d'ufficio il 1982 – 3° periodo quale epoca presunta di realizzazione per il calcolo dell'oblazione";*

RILEVATO, alla luce di quanto sopra esposto, che si è reso necessario integrare l'importo dell'oblazione ai sensi della L. 47/1985, nonché degli oneri, come determinati dal Responsabile del Procedimento, comprensivi degli interessi legali maturati;

VERIFICATO che l'attuale proprietà ha provveduto al pagamento del congruaglio dell'oblazione e degli oneri;

RITENUTO evidente l'errore materiale del tecnico dell'epoca nel rappresentare il fabbricato nell'elaborato grafico allegato all'istanza di Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato in data 26/03/1986, rif. prot. 8419 del 07/05/1986, UT_1986/2685_CON, rilasciato il 13/01/1997, con il n. 20;



COMUNE DI ROVIGO

RITENUTO, per quanto sopra premesso, di procedere alla rettifica e all'integrazione della Concessione Edilizia a Sanatoria, ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 20 del 13/01/1997 e del relativo elaborato grafico, riferiti alla pratica presentata in data 26/03/1986, rif. prot. 8419 del 07/05/1986, UT_1986/2685_CON, come rappresentate nelle tavole redatte dall'arch. Moretti Mirko, denominate: **A.03.1** Inquadramento e Doc. Fotografica, **A.03.2** Stato Autorizzato Ante-condono, **A.03.3** Stato di Rettifica, **A.03.4** Calcoli e Verifiche, allegate al presente provvedimento a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo in Via dei Mille, nn. 172 - 174, censito al Cens. Sez. Urb. BU, Foglio 3 mappale 88 sub. 1-2-3-4-5 (ora mappale 88 sub. 7-8 e mappale 320 sub. 2-3), Zona PRG: attuale: Zona "C1.1 - 10.13" - Zona di P.R.G. all'epoca della domanda: Zona verde agricolo - "E4A";

PRESO ATTO dell'istruttoria tecnica e del parere favorevole all'adozione della presente rettifica e contestuale integrazione 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 e integrare la Concessione Edilizia a Sanatoria, ex legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) n. 20 del 13/01/1997 e il relativo elaborato grafico, riferiti alla pratica presentata in data 26/03/1986, rif. prot. 8419 del 07/05/1986, UT_1986/2685_CON, come rappresentato nelle tavole redatte dall'arch. Moretti Mirko, denominate: **A.03.1** Inquadramento e Doc. Fotografica, **A.03.2** Stato Autorizzato Ante-condono, **A.03.3** Stato di Rettifica, **A.03.4** Calcoli e Verifiche, allegate al presente provvedimento a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo in Via dei Mille, nn. 172 - 174, censito al Cens. Sez. Urb. BU, Foglio 3 mappale 88 sub. 1-2-3-4-5 (ora mappale 88 sub. 7-8 e mappale 320 sub. 2-3), Zona PRG: attuale: Zona "C1.1 - 10.13" - Zona di P.R.G. all'epoca della domanda: Zona verde agricolo - "E4A";
3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id. 01230749391654 del 16/01/2025;
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. 20 del 13/01/1997, relativa all'istanza presentata in data 26/03/1986, rif. prot. 8419 del 07/05/1986, UT_1986/2685_CON, a costituirne parte integrante e sostanziale;
6. di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere per l'Amministrazione;



COMUNE DI ROVIGO

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