



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. 3557 DEL 12/10/2026

OGGETTO: RETTIFICA E CONTESTUALE INTEGRAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA, EX LEGGE 47/1985 (CD. 1° CONDONO EDILIZIO), N. 381, RILASCIATA IN DATA 07/06/1989, RELATIVA ALL'ISTANZA PRESENTATA IN DATA 26/03/1986, RIF. PROT. 7037 DEL 23/04/1986, UT_1986/1922_CON, RELATIVA AL FABBRICATO SITO A ROVIGO IN VIA G. V. FRASSINELLA, N. 9, CENSITO AL CENS. SEZ. URB. RO, FOGLIO 12 MAPP. 277, SUB 1-2

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. 72821 del 06/10/2025 e la successiva integrazione, prot. 33532 del 13/05/2026, 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. 381 del 07/06/1989, riferita all'istanza presentata in data 27/03/1986, rif. prot. 7037 del 23/04/1986, UT_1986/1922_CON, relativa al fabbricato sito a Rovigo in Via Giovanni Vittorio Frassinella, n. 9, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 12, Mapp. 277 sub 1-2;

ATTESO che alla citata domanda sono allegati i seguenti documenti: due marche da bollo di € 16,00 cadauna (una relativa all'istanza n. Id. 01170185134936 del 26/08/2025 e una relativa al rilascio della rettifica n. Id. 01170185134947 del 26/08/2025), 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'ing. Zamana Cristian, oltre ai seguenti elaborati grafici: TAV. 01a (estratti UT_1954/1088, UT_1961/0374), TAV. 01b (estratti UT_1976/0183), TAV. 02 (rettifica condono UT_1986/1922), TAV. 03 (tavola comparativa), TAV. 04 (tavola dei volumi), TU (Tavola Unica - stato dei luoghi), ecc.;

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

- UT_1954/1088: Licenza Edilizia prot. 21615 del 19/11/1954 per costruzione di una casa di abitazione di piani 2 vani 6 più accessori;



COMUNE DI ROVIGO

- UT_1955/0058_AGI: Autorizzazione di Abitabilità prot. 12066 dell'11/07/1955;
 - UT_1961/0374: Licenza Edilizia prot. 5479 del 03/05/1961 per costruire una cantina in aderenza al fabbricato (*nell'elaborato è rappresentata solo la cantina e la planimetria con i distacchi*);
 - UT_1976/0183: Licenza Edilizia prot. 1998 del 05/07/1976 per costruzione di poggolo nelle facciate sud-ovest-nord, di una veranda in corrispondenza dell'ingresso e di una scala esterna;
 - UT_1977/0988: Autorizzazione prot. 9683/1977 per costruzione di una recinzione;
 - UT_1985/0382: Autorizzazione prot. 4737/19885 per costruzione recinzione interna;
 - UT_1986/1922_CON: Condono Edilizio L. 47/1985 (oggetto della presente rettifica);
- successivamente alla presentazione dell'istanza di condono sono pervenute le seguenti pratiche:
- UT_1989/0235: Autorizzazione abbassamento marciapiede per passo carraio prot. 17599 del 01/12/1988;
 - UT_1997/1056: Manutenzione straordinaria prot. 13394 del 27/08/1997;
 - UT_1998/0861: DIA per applicazione telo in plastica prot. 10933 del 29/06/1998;

PRESO ATTO che, per l'intervento oggetto del Condono Edilizio ex legge 47/1985, UT_1986/1922_CON, è stato presentato il Modello C (tipologia 7 – 2° periodo) relativo a:

1. modifiche prospettiche realizzate in difformità dalla licenza edilizia del 1976:
 - realizzazione di una finestra nel prospetto sud al piano primo;
 - mancata realizzazione della scala esterna;
 - mancata realizzazione della veranda in corrispondenza dell'ingresso principale;
 - mancata realizzazione della sporgenza del poggolo nel prospetto est.
 - mancato frazionamento in 2 unità immobiliari con mantenimento della scala interna;
 2. Opere abusive non elencate nella dichiarazione sostitutiva, ma riportate nell'elaborato grafico:
 - ricavo di una cucina al posto della cantina;
 - rialzo pavimento garage alla stessa quota della cucina;
- e per i sopra indicati interventi è stata versata l'oblazione, mentre erano esenti dagli oneri;

CONSIDERATO che il tecnico incaricato dall'attuale proprietà, a seguito della verifica dei precedenti titoli edilizi ha riscontrato ulteriori difformità rispetto alle Licenze Edilizie del 1954 e del 1961, non dichiarate, né rilevate dall'UTC all'epoca dell'istruttoria della domanda di condono (al condono era allegato quale "stato autorizzato" quello della Licenza Edilizia del 1976, che già rappresentava uno stato di fatto difforme dai precedenti edilizi);

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 accertato le ulteriori difformità rispetto ai titoli edilizi, precisamente:

"1) Opere eseguite in difformità dalla Licenza Edilizia UT_1954/1088"

a) modifiche prospettiche:

- mancata realizzazione della sporgenza del poggolo nel prospetto est (*prevista nel progetto approvato*);
- mancata realizzazione della gradinata in corrispondenza dell'ingresso;
- diversa ubicazione della porta dell'ingresso principale, realizzata decentrata rispetto al progetto approvato;
- copertura realizzata con pendenza inferiore e aggetti della cornice maggiori rispetto allo stato autorizzato;

b) modifiche interne:

- diverso spessore della parete divisoria tra ingresso e dispensa (*poi modificata in disimpegno/wc*) al piano terra;
- diverso sviluppo della scala interna;
- diversa ubicazione dell'accesso al bagno (*previsto dal pianerottolo intermedio della scala e realizzato nel disimpegno del piano primo, alla stessa quota delle altre stanze*).



COMUNE DI ROVIGO

Tali modifiche sono riportate già nella planimetria catastale di primo impianto, datata 07/12/1955 e allegata all'istanza di rettifica, a dimostrazione che trattasi di difformità realizzate in corso di costruzione;

2) Opere eseguite in difformità dalla Licenza Edilizia UT_1961/0374

- *diverso sviluppo planimetrico e ubicazione dell'ampliamento autorizzato nel 1961, con riduzione di superficie utile;*
- *modifiche interne con ricavo di un garage e un vano abitabile (cucina) al posto della cantina prevista nella licenza;*
- *modifica dell'altezza utile interna autorizzata; nella licenza era prevista un'altezza massima della cantina di 4,50 m (l'altezza minima non è riportata), mentre i locali garage e cucina ricavati abusivamente presentano altezza utile inferiore. Detta riduzione di altezza (ipotizzabile in 3,04 m) non è più riscontrabile, in quanto nel condono è evidenziata un'ulteriore modifica all'altezza dei locali garage e cucina tra le opere abusive realizzate in difformità dalla licenza del 1976;*
- *realizzazione di una terrazza praticabile al posto della copertura inclinata prevista nella licenza; a tal proposito, viene allegato alla rettifica un verbale di conciliazione tra la proprietaria dell'epoca e i confinanti, in cui le parti costituiscono reciproche servitù di distanza irregolamentare dal confine tra fabbricati e di veduta;*
- *modifica della finestra del vano scala interno dell'abitazione principale (realizzata con quota del davanzale più bassa rispetto al progetto autorizzato). L'epoca di realizzazione (1961) è indicata nella tavola comparativa e nella dichiarazione sostitutiva a firma del proprietario;*
- *modifiche prospettiche (diversa forometria e sviluppo della copertura del locale accessorio, conseguenti alle modifiche di sedime)";*

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

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 all'istanza di Condono Edilizio, ex Legge 47/1985 (cd. 1° Condono Edilizio) presentato in data 27/03/1986, rif. prot. 7037 del 23/04/1986, UT_1986/1922_CON, rilasciato il 07/06/1989, con il n. 381;

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. 381 del 07/06/1989 e del relativo elaborato grafico, riferiti alla pratica presentata in data 27/03/1986, rif. prot. 7037 del 23/04/1986, UT_1986/1922_CON, come rappresentate nelle tavole redatte dall'ing. Zamana Cristian, denominate: TAV. 03 (comparativa), TAV. 04 (volumi), TU (Tavola Unica - stato dei luoghi), allegate al presente provvedimento a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo in Via G. V. Frassinella, n. 9, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 12 mappale 277 sub 1-2;

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";



COMUNE DI ROVIGO

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° Condonò Edilizio) n. 381 del 07/06/1989 e il relativo elaborato grafico, riferiti alla pratica presentata in data 27/03/1986, rif. prot. 7037 del 23/04/1986, UT_1986/1922_CON, come rappresentato nelle tavole redatte dall'ing. Zamana Cristian, denominate: TAV. 03 (comparativa), TAV. 04 (volumi), TU (Tavola Unica - stato dei luoghi), allegate al presente provvedimento a formarne parte integrante non ostensibile per i motivi sopra indicati, relative al fabbricato sito a Rovigo in Via G. V. Frassinella, n. 9, censito al Cens. Sez. Urb. RO, Foglio 12 mappale 277 sub 1-2;
3. di dare atto che l'imposta di bollo sul presente provvedimento è assolta con la marca N. Id. 01170185134947 del 26/08/2025;
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° Condonò Edilizio) n. 381 del 07/06/1989, relativa all'istanza presentata in data 27/03/1986, rif. prot. 7037 del 23/04/1986, UT_1986/1922_CON, 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