

REGIONE VENETO

COMUNE DI ROVIGO

PROVINCIA DI ROVIGO

DITTA LOTTIZZANTE: ADIGE S.R.L.

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "DOMENICO PIVA" IN
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
ZONA URBANISTICA B 3.188

con applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 14 del 04/04/2019, e
dell'art. 23, c1, lettera b D.P.R. 380/2001, con precise
disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e
costruttive.

SITO IN VIALE GENERALE DOMENICO PIVA
NCT: FG. 17 MAPP. 225 – 265 – 490 – 491

DOCUMENTO "I":

VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

(EDIFICIO E SUPERFICIE FONDIARIA)

Art. 9 bis e Art. 34 bis, del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

PROGETTISTI:

Ing. Paolo Baruffaldi
Corso G. Mazzini, 61
45011 Adria – RO

Geom. De Giuli Fabrizio
Via G. Marconi n. 43
35040 Boara Pisani – PD

DITTA LOTTIZZANTE:

ADIGE S.r.l.
Via Mons. Gino Marchi, 12
45100 Rovigo – RO
P.I. 00937390292

RELAZIONE TECNICA

L'area interessata dall'intervento edilizio in oggetto è stata acquistata ed edificata dal Sig. Sartorello Angelo nell'anno 1926, come attestato dai nipoti Chiara, Cristina, Alberto e Francesco Sartorello, ultimi proprietari.

Da ricerche effettuate presso l'archivio comunale, l'ufficio catasto/agenzia del territorio di Rovigo, l'archivio notarile di Rovigo, è stata reperita la seguente documentazione relativa agli immobili di cui trattasi di seguito descritta in sequenza di date:

- 1) Regolamento Edilizio approvato dalla Commissione Igienico-Edilizia nella seduta nel giorno 11/05/1942 con planimetria allegata: è rappresentata l'area in oggetto con sovrastante fabbricato, la configurazione del lotto di terreno è invariata rispetto allo stato attuale ad esclusione di una porzione fronte strada di mq. 137 costituito da marciapiede ora di proprietà comunale (mapp. 487).
Vedasi Allegato A – Estratto del Regolamento Edilizio 1942
- 2) Atto a Rogito Notaio Elio Borromeo di Rovigo del 30/05/1956 Rep. 6869, relativo all'immobile in oggetto: alla pag. 5 punto 5 è dichiarato che il fabbricato è stato costruito nell'anno 1926.
Vedasi Allegato B – Atto Notaio Borromeo del 1956
- 3) N. 2 titoli edilizi rilasciati dal Comune di Rovigo: UT 387 del 1947 ed UT 487 del 1956, per la nuova costruzione di porzioni di fabbricato in ampliamento, a cui hanno fatto seguito pratiche di agibilità rispettivamente nell'anno 1950 e 1960.
Vedasi Allegato C – Titoli edilizi ed Agibilità
- 4) Planimetria catastale di primo impianto depositata presso il Nuovo Catasto edilizio Urbano di Rovigo in data 07/11/1952, che comprende anche l'ampliamento autorizzato con la pratica UT 387 del 1947.
Vedasi Allegato D – Planimetria d'impianto del 1952
- 5) Copia del Tipo di frazionamento n. 155 dell'anno 1955/1956, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Rovigo in data 30/05/1956.
I mappali originali erano il 225 di mq. 1010 ed il 265 di mq. 576, per un totale di mq. 1586. Con il frazionamento sono stati creati dei nuovi mappali:
 - i nn. 225b e 265c, ora n. 487, di mq. 137, sono stati ceduti al Comune come marciapiede;
 - i nn. 225a, 265a, 265b, 265d1 e 265d2, ora 225, 265, 490 e 491, per un totale di mq. 1449, costituiscono il lotto invariato rispetto alla data odierna.L'insieme dei nuovi mappali mantiene ad oggi la stessa forma e superficie riprodotta nella planimetria comunale dell'anno 1942.
Vedasi Allegato E – Tipo di Frazionamento del 1956
- 6) Aggiornamento delle planimetrie catastali in data 30/05/1956 con la soppressione della planimetria di cui al punto 4) e la costituzione di due unità immobiliari ad uso abitativo.
Vedasi Allegato F – Planimetrie catastali del 1956

- 7) Il giorno 13/12/1962 è stata presentata l'ultima planimetria catastale, per aggiornare la nuova consistenza del fabbricato conseguente all'ampliamento realizzato con pratica UT 487 del 1956.
Vedasi Allegato G – Planimetria catastale del 1962 per aggiornamento del subalterno 2
- 8) Comunicazione del 18/05/1995 UT 738 Prot. 8465 per lavori di manutenzione ordinaria inviata al Comune di Rovigo, relativa all'edificio esistente.
Vedasi Allegato H – Comunicazione per manutenzione ordinaria del 1995
- 9) L'unica proprietà immobiliare confinante, interessata da interventi edilizi documentati, è il mappale a sud n. 168 con Licenza Edilizia UT 1056/75 del 30/12/1975, costruito utilizzando un indice di edificabilità previsto dagli strumenti vigenti dell'epoca, su superficie fondiaria propria del lotto, mappali n. 168 e 200 ora 168.
Vedasi Allegato I – Tavola 1 con Calcoli Planivolumetrici

CONCLUSIONI:

Dalla comparazione della documentazione allegata con la rappresentazione dello stato attuale del fabbricato, si sono riscontrate modeste difformità alle forometrie interne ed esterne, alle scale e muri divisorii interni.

Inoltre è presente una modifica alla sagoma di una porzione di copertura, esclusa dal computo della volumetria dell'edificio in quanto ha generato un sottotetto non praticabile. Ciò premesso, non sono presenti violazioni edilizie in quanto le leggere variazioni rientrano per la maggior parte nelle tolleranze costruttive ed esecutive, come definite dall'art. 34-bis del DPR 380/01, il volume e la superficie coperta rispettano i titoli edilizi autorizzati: pertanto l'immobile, che è da demolire completamente, è urbanisticamente conforme.

La superficie fondiaria del lotto in oggetto è invariata rispetto alla prima planimetria disponibile dell'anno 1942 al netto del sopracitato marciapiede comunale. Nell'atto di acquisto di detta proprietà da parte di ADIGE SRL a rogito Notaio Castellani Pietro del 07/01/2025 Rep. 83976, all'art. 3 è riportato quanto segue: *“La Parte Venditrice assicura la piena ed esclusiva proprietà di quanto venduto e garantisce la libertà da pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, diritti, conduzioni e prelazioni di terzi e l'assenza di atti di cessione a terzi di diritti edificatori del compendio e comunque l'assenza di vincoli o limitazioni all'edificabilità o di servitù di "non edificazione", "non sopraelevazione" o similari.”* Tale dichiarazione è confermata dalle visure catastali e ipotecarie effettuate dal Notaio rogante.

Rovigo lì, Agosto 2025

I progettisti

Ing. Paolo Baruffaldi

(Documento firmato digitalmente)

Geom. Fabrizio De Giuli

(Documento firmato digitalmente)