



COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 53 DEL 20/05/2026

SETTORE LAVORI PUBBLICI - SUOLO - FABBRICATI - PATRIMONIO - ESPROPRI - AMBIENTE ED ECOLOGIA

SEZIONE PATRIMONIO

PRESENTATA DA: RIZZATO LORENZO

OGGETTO: ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DEL PIAZZALE DI FS SISTEMI URBANI S.p.A. IDENTIFICATO AL C.T. FG. 10, P.LLE 2057 E 2062. AUTORIZZAZIONE.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Garbellini Nicola

Richiamato preliminarmente il PROTOCOLLO DI INTESA TRA COMUNE DI ROVIGO E FS SISTEMI URBANI S.p.A. per la cessione di immobili dell'ex Scalo ferroviario di Rovigo finalizzata alla realizzazione di una nuova autostazione approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 16.04.2026, immediatamente eseguibile, sottoscritto dalle Parti in data in data 23.04.2026 (Prot. Comunale n. 29112/2026 del 23.04.2026) ed allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

Rilevato che il summenzionato Protocollo riguarda la possibile cessione della porzione dell'ex Scalo, censita al catasto terreni del Comune di Rovigo al Fg 10, P.lle 2062, 2057, 2061, 1941, 1850, incluso il fabbricato Fg 10, p.la 1850 sub 8 e contrassegnata con perimetro rosso nella planimetria allegata al medesimo (di seguito "l'Area");

Evidenziato che l'Area, nello specifico, è costituita da:

- un piazzale, impiegato in passato da RFI per attività connesse alla gestione dei cantieri ferroviari, contrassegnato con campitura di colore giallo nella planimetria di cui all'allegato 1 al Protocollo identificata al c.t. Fg. 10, p.lle 2057 e 2062 (di seguito anche "Piazzale");
- un fabbricato con relative pertinenze utilizzato un tempo come sede del "Dopo Lavoro Ferroviario", contrassegnato con campitura di colore verde nella planimetria di cui all'allegato 1 al Protocollo identificati al c.t. Fg. 10, p.lle 2061, 1941, 1850 e al c.f. Fg. 10, p.la 1850 sub. 8 (di seguito anche "Fabbricato ex DLF");

Dato atto che, allo stato attuale, l'Area risulta in disuso, fatta eccezione per una porzione del Fabbricato ex DLF occupata da un ex conduttore con contratto regolarmente disdettato e adibita a deposito/officina di riparazione biciclette, nei confronti del quale FSSU ha già avviato apposita azione giudiziaria finalizzata al rilascio del bene;



COMUNE DI ROVIGO

Atteso che:

- FSSU è interessata alla cessione dell'Area in quanto la previsione di realizzazione della nuova autostazione, contribuendo alla rigenerazione di aree ferroviarie non funzionali all'esercizio e al miglioramento dell'intermodalità della stazione, si inquadra nel perimetro di sviluppo della mission aziendale;
- il Comune di Rovigo ritiene strategica l'acquisizione dell'Area sia per la realizzazione di una nuova autostazione sia per area parcheggio bus, per anni ubicata presso Piazzale F.lli Cervi, spazio che per collocazione urbanistica, arredo e compresenza di altre attività private si rivela del tutto inidoneo ad offrire i servizi per soddisfare adeguatamente il fabbisogno dell'utenza del trasporto pubblico locale;

Dato atto che il Protocollo prevede esplicitamente all'art. 3.7:

- *“Le Parti individuano nel 30 maggio 2026 il termine per il perfezionamento della cessione unitaria dell'intera Area, previa apposita Deliberazione Consiliare e reperimento della necessaria copertura finanziaria da parte del Comune. Tuttavia, qualora alla predetta data sussistano impedimenti tecnici o amministrativi ostativi al trasferimento del Fabbricato ex DLF, le Parti si danno reciprocamente atto della volontà di stipulare, entro e non oltre il medesimo termine del 30 maggio 2026, purché sussistano l'avvenuta adozione della Deliberazione Consiliare e la disponibilità delle risorse finanziarie in capo al Comune, il contratto di compravendita avente ad oggetto il solo Piazzale (come definito alla lettera f delle premesse). In tale ipotesi, il trasferimento del Fabbricato ex DLF dovrà avvenire entro il 30 dicembre 2026. Le Parti, di comune intesa e previa formalizzazione per iscritto, potranno concordare il differimento dei termini di stipula sopra indicati, fermo restando che ogni differimento dovrà comunque rimanere contenuto entro il limite di durata complessiva del presente Protocollo di cui al successivo Articolo 4.1. (omissis)”;*

Considerato che l'immobile “Fabbricato ex DLF” risulta:

1. tuttora occupato dall'originario conduttore ed i provvedimenti di legge per il ripristino del legittimo possesso del bene in capo a FS SISTEMI URBANI S.p.A. sono in corso d'attuazione;
2. attualmente caratterizzato da difformità edilizie, da sanarsi a cura ed onere di FS SISTEMI URBANI S.p.A., che ne precludono temporaneamente la vendita;
3. il costo dell'acquisizione del “Fabbricato ex DLF” risulta presumibilmente pari ad € 233.060,00;

Valutato, pertanto, di differire ad un secondo momento il trasferimento della proprietà di detto immobile “Fabbricato ex DLF” al Comune di Rovigo, entro il termine del 30.12.2026 o, diversamente, di quello concordato tra le Parti ai sensi dell'anzidetto articolo 3.7, ma comunque successivo al 30.05.2026;

Ritenuto, invece, di autorizzare l'acquisizione immobiliare del Piazzale censito al c.t. Fg. 10, p.lle 2057 e 2062, entro la data del 30 maggio 2026, o nella diversa successiva che sarà definita di comune intesa tra le Parti ai sensi dell'art. 3.7 secondo il quale *“le Parti, di comune intesa e previa formalizzazione per iscritto, potranno concordare il differimento dei termini di stipula sopra indicati, fermo restando che ogni differimento dovrà comunque rimanere contenuto entro il limite di durata complessiva del presente Protocollo di cui al successivo Articolo 4.1.”*, ovvero 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla sottoscrizione del Protocollo *de quo*;



COMUNE DI ROVIGO

Rilevato che le Parti hanno già convenuto di differire ad una data da individuarsi di comune intesa successiva al 30.05.2026 ma antecedente al 30.06.2026 il rogito per la compravendita immobiliare del Piazzale censito al c.t. Fg. 10, p.lle 2057 e 2062 (cfr. nota Comune prot. 32025/2026 del 07.05.2026 e nota FSSU prot. Ferrovie dello stato Italiane UA 13.05.2026 FSSU - AD - DVIRU / A0011 / P / 2026 / 0000670 - protocollo comunale n. 33680/2026 del 14.05.2026);

Dato atto che la spesa concordata per la predetta compravendita, limitata al solo Piazzale, è stata determinata, secondo l'iter contemplato nell'art. 3.6 del Protocollo (cfr. proposta di vendita prot. Ferrovie dello stato Italiane UA 24.04.2026 FSSU - AD - DVIRU / A0011 / P / 2026 / 0000567 - prot. comunale 29351/2026 del 24.04.2026 - e conseguente accettazione del Comune prot. 32025/2026 del 07.05.2026), in € **227.000,00 (= euro duecentoventisettemila/00) al netto dell'iva di legge 22%**, e dunque complessivi € **276.940,00**, unitamente all'importo previsto per la successiva acquisizione del fabbricato ex DLF per totali € 510.000,00, mediante proposta di Deliberazione di Consiglio comunale n. 47 del 06.05.2026 discussa in pari data antecedentemente alla presente;

Dato atto che in seguito al presente provvedimento dovrà essere impegnata anche la spesa per le competenze notarili ed i relativi oneri di legge, parimenti stanziata con l'anzidetta proposta Deliberazione di Consiglio comunale;

Dato ulteriore atto che il Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio è autorizzato alla sottoscrizione del contratto di compravendita con facoltà di apportare al medesimo le correzioni di mera forma e/o dettaglio che dovessero rendersi necessarie;

Visto l'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 – T.U.E.L. che assegna al Consiglio comunale la competenza in materia di acquisizioni immobiliari;

Visti:

- il Decreto Sindacale n. 32 del 19/12/2025 di conferimento all'Ing. Marzia Rizzi dell'incarico dirigenziale relativo al Settore LL.PP. Suolo, Fabbricati, Patrimonio, Espropri, Ambiente ed Ecologia;
- Visto il Decreto Dirigenziale n. 66 del 06/03/2026 con cui è stato affidato all'Avv. Dott. Ric. Nicola Garbellini l'incarico comportante specifiche responsabilità nell'ambito della Sezione Patrimonio ed in particolare - U.O. Espropri - U.O. valorizzazioni immobiliari- U.O. gestione contratti e la nomina quale responsabile del procedimento (L.241/1990) per la sezione "Patrimonio ed espropri", nonché il Decreto dirigenziale n. 117 del 05.12.2025 di nomina quale RUP ex D.lgs 36/2023 e DEC per l'unità operativa Patrimonio, Espropri;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 22/12/2025 "Approvazione documento unico di Programmazione (DUP) 2026/2028, relativa nota di aggiornamento al DUP 2026/2028, bilancio di previsione esercizio 2026/2028 e relativi allegati";
- Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 9/01/2026 "Approvazione piano esecutivo di gestione 2026 – 2028 – assegnazione dotazioni finanziarie";
- Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 25/02/2026 "Piano integrato di attività e organizzazione 2026 – 2028";



COMUNE DI ROVIGO

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 - T.U.E.L. e l'art. 13 del vigente Statuto comunale riguardanti le competenze del Consiglio Comunale;

Preso atto che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, sulla presente proposta di deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri del:

- Responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica: favorevole;
- Responsabile del Settore Economico - Finanziario, in ordine alla regolarità contabile: favorevole;

Visto il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare;

DELIBERA

- 1) **le premesse** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, con il quale si approvano, e si intendono qui integralmente richiamate e riportate;
- 2) **di autorizzare** l'acquisizione immobiliare del Piazzale censito al c.t. Fg. 10, p.lle 2057 e 2062, entro la data del 30 maggio 2026, o nella diversa successiva che sarà definita di comune intesa tra le Parti ai sensi dell'art. 3.7 secondo il quale *“le Parti, di comune intesa e previa formalizzazione per iscritto, potranno concordare il differimento dei termini di stipula sopra indicati, fermo restando che ogni differimento dovrà comunque rimanere contenuto entro il limite di durata complessiva del presente Protocollo di cui al successivo Articolo 4.1.”*, ovvero 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla sottoscrizione del Protocollo *de quo* avvenuta il 23.04.2026;
- 3) **di dare atto** che le Parti hanno già convenuto di differire ad una data da individuarsi di comune intesa successiva al 30.05.2026 ma antecedente al 30.06.2026 il rogito per la compravendita immobiliare del Piazzale censito al c.t. Fg. 10, p.lle 2057 e 2062 (cfr. nota Comune prot. 32025/2026 del 07.05.2026 e nota FSSU prot. Ferrovie dello stato Italiane UA 13.05.2026 FSSU - AD - DVIRU / A0011 / P / 2026 / 0000670 - protocollo comunale n. 33680/2026 del 14.05.2026);
- 4) **di dare atto** che la spesa concordata per la predetta compravendita, limitata al solo Piazzale, è stata determinata, secondo l'iter contemplato nell'art. 3.6 del Protocollo (cfr. proposta di vendita prot. Ferrovie dello stato Italiane UA 24.04.2026 FSSU - AD - DVIRU / A0011 / P / 2026 / 0000567 - prot. comunale 29351/2026 del 24.04.2026 - e conseguente accettazione del Comune prot. 32025/2026 del 07.05.2026), in **€ 227.000,00 (= euro duecentoventisettemila/00) al netto dell'iva di legge 22%**, e dunque complessivi **€ 276.940,00**, unitamente all'importo previsto per la successiva acquisizione del fabbricato ex DLF per totali € 510.000,00, mediante proposta di Deliberazione di Consiglio comunale n. 47 del 06.05.2026 discussa in pari data antecedentemente alla presente;
- 5) **di dare atto** che in seguito al presente provvedimento dovrà essere impegnata anche la spesa per le competenze notarili ed i relativi oneri di legge, parimenti stanziata con l'anzidetta proposta di Deliberazione di Consiglio comunale;
- 6) **di precisare** che l'acquisizione dell'immobile “Fabbricato ex DLF” avverrà a seguito del ripristino del legittimo possesso del bene in capo a FS SISTEMI URBANI S.p.A, le cui procedure sono



COMUNE DI ROVIGO

attualmente in corso, e della sanatoria delle difformità edilizie ivi presenti, entro il termine del 30.12.2026 o, diversamente, di quello concordato tra le Parti ai sensi dell'anzidetto articolo 3.7 del Protocollo d'Intesa;

- 7) **di autorizzare** il Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio alla sottoscrizione del contratto di compravendita con facoltà di apportare al medesimo le correzioni di mera forma e/o dettaglio che dovessero rendersi necessarie;
- 8) **di dare atto** che il PROTOCOLLO DI INTESA TRA COMUNE DI ROVIGO E FS SISTEMI URBANI S.p.A. sottoscritto dalle Parti in data 23.04.2026 (Prot. Comunale n. 29112/2026 del 23.04.2026), la proposta di vendita prot. Ferrovie dello stato Italiane UA 24.04.2026 FSSU - AD - DVIRU / A0011 / P / 2026 / 0000567 - prot. comunale 29351/2026 del 24.04.2026 - e la nota di accettazione del Comune prot. 32025/2026 del 07.05.2026, così come la nota FSSU prot. Ferrovie dello stato Italiane UA 13.05.2026 FSSU - AD - DVIRU / A0011 / P / 2026 / 0000670 - protocollo comunale n. 33680/2026 del 14.05.2026) costituiscono allegati parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, pur non ostensibili per tutela dei dati personali ivi raccolti;
- 9) **di dare atto** che la pubblicazione del presente atto all'Albo on-line e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente, avviene nel rispetto della tutela alla 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;
- 10) **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 del sito web dell'Ente "Amministrazione Trasparente – sezione Provvedimenti – Provvedimenti organi di indirizzo politico”;
- 11) **di dichiarare**, con separata votazione unanime e palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 vista la necessità di procedere alla realizzazione dell'autostazione citata in premessa nell'interesse al corretto, regolare ed efficiente svolgimento del trasporto pubblico, nonché per garantire servizi sempre più adeguati alla cittadinanza.



COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica sulla presente proposta.

Annotazioni:

Rovigo, 20/05/2026

IL DIRIGENTE
Marzia Rizzi

Documento sottoscritto con firma digitale