



COMUNE DI ROVIGO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 37 DEL 03/07/2026

Sessione straordinaria Seduta pubblica di Prima convocazione

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI CON APPLICAZIONE DELLA L.R. 14/2019, DENOMINATO “DOMENICO PIVA”, UBICATO IN VIALE GENERALE DOMENICO PIVA. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20, CO. 8-TER, DELLA L.R. 11/2004

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **tre** del mese di **Luglio** alle ore **09:14**, nel Palazzo Comunale e nella sala delle proprie sedute, si è riunito

IL CONSIGLIO COMUNALE

All'adunanza odierna risultano all'appello iniziale nominale i signori:

	Pres.	Ass.
CITTADIN VALERIA	X	
ARDUIN LAURA		X
AVEZZÙ PAOLO	X	
BENETTI FABIO		X
BETTARELLO PAOLA	X	
BELTRAME VALENTINA	X	
FOLCHINI CRISTINA		X
LUBIAN EDOARDO	X	
MAGON SABRINA	X	
MENON TIZIANO	X	
ROSSI NINO	X	
MORETTO MATTIA	X	
MORETTO SARA	X	
NOCE VALENTINA		X
PAVAN ELENA	X	
PAVAN SILVIA		X
PISCOPO ANIELLO		X

	Pres.	Ass.
RUGGERO RICCARDO	X	
SETTE DAMIANO	X	
TASINATO SOFIA	X	
VENUTO MARCO	X	
BIASIN ELENA	X	
BORGATO ANDREA	X	
CONCHI EZIO	X	
CRIVELLARI DIEGO	X	
CRIVELLARO ENRICA	X	
FRIGATO FEDERICO	X	
MASIN MATTEO	X	
MERLO DINA	X	
ROSSI ELENA		X
ROSSINI ANTONIO	X	
TOSINI PALMIRO FRANCO		X
TOVO ROBERTO	X	

TOTALE

25 8

Assiste alla seduta il SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Michela Targa.

Sono presenti per la Giunta i Signori: Bimbatti, Rizzato, De Luca, Milan, Aretusini, Campanile.

A scrutatori vengono designati i Signori: Llubian edoardo, venuto marco, crivellaro enrica.

Assume la Presidenza il Sig. Mattia Moretto nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiede di deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Alle ore **11.44** ha inizio la trattazione del **punto n. 6)** iscritto all'o.d.g. avente ad oggetto “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI CON APPLICAZIONE DELLA L.R. 14/2019, DENOMINATO “DOMENICO PIVA”, UBICATO IN VIALE GENERALE DOMENICO PIVA. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20, CO. 8-TER, DELLA L.R. 11/2004” con la presenza di n. **29** Consiglieri: Avezzù

Paolo, Beltrame Valentina, Benetti Fabio, Bettarello Paola, Biasin Elena, Borgato Andrea, Cittadin Valeria, Conchi Ezio, Crivellari Diego, Crivellaro Enrica, Folchini Cristina, Frigato Federico, Lubian Edoardo, Magon Sabrina, Masin Matteo, Merlo Dina, Moretto Mattia, Moretto Sara, Pavan Elena, Piscopo Aniello, Rossi Elena, Rossi Nino, Rossini Antonio, Ruggero Riccardo, Sette Damiano, Tasinato Sofia, Tosini Palmiro Franco, Tovo Roberto, Venuto Marco.

Sono assenti giustificati n. 3 Consiglieri: Arduin Laura, Noce Valentina, Pavan Silvia.

E' assente n. 1 Consigliere: Menon Tiziano.

Sono presenti per la Giunta i Signori: Bimbatti, Rizzato, De Luca, Aretusini, Campanile.

Sono inoltre presenti il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Scalabrin e il Funzionario del Settore Urbanistica Ing. Ravagnani Fabrizio.

Introduce l'argomento l'Assessore proponente, Bimbatti Andrea.

Terminata la presentazione della proposta di delibera, il Presidente apre la discussione.

Non riscontrando richieste di intervento il Presidente apre le dichiarazioni di voto alle quali partecipano i Consiglieri Ruggero Riccardo, Merlo Dina, Biasin Elena.

Il Presidente cede la parola all'Assessore Bimbatti per alcuni chiarimenti.

Le dichiarazioni di voto riprendono con la partecipazione dei Consiglieri Crivellari Diego, Piscopo Aniello, Sette Damiano, Rossini Antonio, Folchini Cristina.

Nel frattempo si registra l'ingresso in aula del Consigliere Menon Tiziano.

La proposta di deliberazione viene messa in votazione palese per alzata di mano ed approvata.

I contenuti sono riportati nella trascrizione integrale della discussione, traspunta in calce al presente atto, di cui costituisce parte integrante.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- la società ADIGE S.r.l., con sede a Rovigo, in Via Mons. G. Marchi, n. 12 – C.F./P.Iva 00937390292, per il tramite del portale “www.impresainungiorno.gov.it”, ha presentato in data 01/09/2025, codice identificativo pratica: 00937390292-01092025-1629, prot. REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0688197, apposita domanda di approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo in variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 20, co. 8-ter, della L.R. 11/2004, con applicazione delle premialità volumetriche disposte dalla L.R. 14/2019 recante “*Veneto 2050: Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla Legge Regionale 23 Aprile 2004, N. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*”, per l'urbanizzazione dei terreni ubicati lungo Via Gen. Domenico Piva;
- le aree ricomprese all'interno del perimetro di detto strumento urbanistico attuativo, di proprietà della ditta ADIGE S.r.l., risultano catastalmente censite come segue:
 - Censuario di Rovigo, Fg. 20, mapp. 846, ha 0.47.70
 - Censuario di Rovigo, Fg. 20, mapp. 190, ha 0.27.94;
 - Censuario di Rovigo, Fg. 20, mapp. 648, ha 0.23.59;
- la Variante generale al Piano degli Interventi del Comune di Rovigo (Variante n. 12), approvata con D.C.C. n. 41 del 28/10/2024, classifica l'ambito di intervento del suddetto Piano Urbanistico Attuativo nel seguente modo: Zona “B”;

DATO ATTO che:

- il progetto urbanistico, tenuto conto delle previsioni del Piano degli Interventi vigente, propone la variazione dello strumento urbanistico operativo comunale, al fine di individuare una nuova Z.T.O. di tipo “B” con proprio repertorio normativo speciale, nonché localizzare il nuovo ambito di PUA conformemente alla nuova zona urbanistica, più ristretta rispetto all'intera zona attualmente prevista;
- la proposta di variazione del P.I. vigente si rende inoltre necessaria al fine di poter derogare anche ai parametri non già derogati dalla L.R. 14/2019 (che consente la deroga rispetto ai parametri di

volume e altezza massima degli edifici) e relativi alle distanze, disciplinati dall'art. 15 delle N.T.O. del P.I. vigente;

- lo strumento urbanistico attuativo preventivo si rende inoltre necessario in ragione del superamento dell'indice fondiario di 3,00 mc/mq, così come disposto dall'art. 41-*quinques* della L. 1150/1942;
- la proposta progettuale propone un intervento di riqualificazione del tessuto edilizio, da realizzarsi mediante la demolizione dell'edificio oggi presente nel lotto e la ricostruzione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale, utilizzando la capacità edificatoria totale già attribuita dal P.I., aumentata con gli incentivi volumetrici previsti dall'art. 7 della L.R. 14/2019. Il PUA prevede inoltre il dimensionamento e reperimento delle dotazioni territoriali necessarie in ragione del nuovo carico urbanistico, consistenti nella realizzazione di spazi a parcheggio e verde pubblico;
- la proposta progettuale prevede i seguenti parametri urbanistici:

Superficie fondiaria del lotto:	1.187,00 mq;
Superficie destinata a parcheggio pubblico:	145,20 mq;
Superficie destinata a verde pubblico:	116,77 mq;
Volume massimo edificabile:	5.800 mc;
Superficie coperta massima:	45% della sup. fondiaria;
Altezza massima fabbricati:	14,70 m;
Numero massimo di piani fuori terra:	5;
Distanza dai confini di proprietà lato Nord:	minimo 4,50 m;
Distanza dai confii di proprietà lato Ovest:	minimo 5,00 m;
Distanza dalla strada:	minimo 7,50 m;
Distanza dalle aree a verde e parcheggio:	minimo 3,00 m;
Distanza tra fabbricati:	minimo 10,00 m tra pareti finestate; minimo 3,00 m tra pareti non finestrate;
- la proposta in parola è composta dai seguenti elaborati grafici e descrittivi ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, redatti dal progettista incaricato dalla proprietà e di seguito elencati quali parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - Documento A - Relazione tecnica dell'intervento;
 - Documento B - Norme tecniche di attuazione;
 - Documento C - Schema di convenzione;
 - Documento D - Capitolato speciale descrittivo;
 - Documento E - Stima dei lavori ed allacciamenti ai pubblici servizi;
 - Documento F - Prontuario per la mitigazione ambientale e qualità architettonica;
 - Documento G - Valutazione di Compatibilità Idraulica;
 - Documento H - Relazione Generale Geotecnica;
 - Documento I - Verifica stato legittimo dell'immobile (e relativi allegati);
 - Documento L - Valutazione di Clima Acustico;
 - Documento M - Determinazione del contributo straordinario;
 - TAV 1 planimetrie, estratto catastale, estratto del Piano degli Interventi, estratto del PAT e definizione ambito d'intervento;
 - TAV 2 variante al Piano degli Interventi, estratti P.I. e repertorio normativo;
 - TAV 3 planimetrie, vincoli gravanti sull'area, estratti PAT e PI;
 - TAV 4 planimetria, ortofoto con ambito d'intervento;
 - TAV 5 stato attuale e stato di progetto, planimetrie, sezioni, caposaldo;
 - TAV 6 rilievo stato di fatto, quote planimetriche;
 - TAV 7 infrastrutture a rete esistenti, planimetria;
 - TAV 8 progetto planivolumetrico con render e fotoinserimento;
 - TAV 9 individuazione aree pubbliche da cedere;
 - TAV 10 fognature acque bianche;
 - TAV 11 nuovi allacciamenti alle reti esistenti;
 - TAV 12 documentazione fotografica;

- TAV 13 segnaletica stradale e illuminazione pubblica;
- TAV 14 planimetria generale di progetto con indicazioni per superamento barriere architettoniche Legge 13/89 L. 236/1989 e DGRV n. 1428/2011;
- TAV 15 piante prospetti e sezioni edificio esistente;
- Modulo di identificazione del P/P/P/I/A rispetto al campo di applicazione della disciplina in materia di Vinca;

CONSIDERATO che:

- la proposta di P.U.A. in parola ha concluso positivamente il procedimento istruttorio, giusta Determinazione di conclusione della conferenza di servizi istruttoria ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990, in data 20/01/2026, resa dal Dirigente del Settore “*Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Sistemi informativi*” (allegata al presente atto unitamente ai rispettivi allegati quale parte integrante e sostanziale), nell'ambito della quale sono stati acquisiti i vari pareri da parte dei vari Enti e/o Amministrazioni coinvolti nel procedimento amministrativo;
- la ditta ADIGE S.r.l. a seguito della Determinazione di conclusione della conferenza di servizi istruttoria di cui sopra, ha provveduto a trasmettere i nuovi elaborati progettuali adeguati alle prescrizioni contenute nel succitato provvedimento istruttorio conclusivo (giusta comunicazione a mezzo scrivania SUAP con prot. REP_PROV_RO/RO-SUPRO 0033330 del 22/01/2026);

RICHIAMATI, in particolare, tutti i pareri, atti e relative prescrizioni, acquisiti nell'ambito dei lavori della predetta Conferenza di Servizi istruttoria, che qui si intendono totalmente fatti salvi e confermati;

POSTO che:

- il soggetto attuatore avrà titolo allo scomputo dall'importo del contributo di costruzione della quota parte afferente le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 86 della L.R. 61/1985, secondo quanto specificato dagli artt. 4 e 5 dello schema di convenzione (Doc. C: Schema di convenzione);
- l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, equiparato a quello oggi previsto per le zone di tipo “B” secondo le vigenti tabelle parametriche approvate dal Comune con D.C.C. n. 29 del 30/04/2025, verrà corrisposto dalla ditta proponente all'atto della stipula della convenzione urbanistica afferente il PUA in oggetto;
- la proposta di PUA in parola, determina, altresì, la corresponsione a favore del Comune di Rovigo di un contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co. 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., in ragione della previsione di interventi in variante e deroga allo strumento urbanistico comunale, limitatamente al parametro delle distanze dai confini (non già derogato dalla L.R. 14/2019 e ss.mm.ii.), quantificato in € 4.463,46, secondo quanto riportato all'interno del Documento M – Determinazione del contributo straordinario, il quale è già stato versato dalla ditta in favore del Comune di Rovigo (giusta ricevuta di pagamento mediante sistema PagoPa del 09/02/2026, allegata al presente atto);
- l'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovrà essere garantito da apposita polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, per un importo pari al 100% dell'importo complessivo del quadro economico definitivo che verrà approvato in sede di definizione del progetto esecutivo delle OO.UU., comprensivo di spese tecniche, oneri di sicurezza e I.V.A. di legge; la ditta ADIGE S.r.l. si impegna a implementare l'importo garantito dalla polizza fideiussoria, qualora il quadro economico, derivante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, preveda costi superiori a quanto preventivamente stimato nel presente PUA, pena il non rilascio del titolo abilitativo;
- le suddette garanzie saranno svincolate solo dopo l'avvenuta cessione delle opere di urbanizzazione in favore del Comune di Rovigo;
- solo successivamente alla presa d'atto e approvazione del certificato di collaudo favorevole, unitamente alla conseguente cessione delle opere di urbanizzazione, potranno essere presentate le Segnalazioni Certificate di Agibilità ex art. 24 del D.P.R. 380/2001 relative agli edifici, pena l'irricevibilità delle medesime;

DATO ATTO che nel bilancio dell'esercizio in cui verranno acquisite le opere di urbanizzazione a scomputo, saranno previsti gli stanziamenti di entrata e spesa necessari ai fini della regolazione contabile, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 118/2011, a seguito di richiesta protocollata inviata all'Ufficio Ragioneria da parte del Settore "Urbanistica" con la quantificazione degli oneri in oggetto;

PRESO ATTO che per la proposta di Piano Urbanistico Attuativo in questione non risulta necessario avviare il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla luce della casistica di esclusione prevista dalla L.R. 12/2024 e dal Regolamento attuativo in materia di VAS, n. 3 del 09/01/2025, secondo il quale «[...] *Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, gli strumenti attuativi o loro varianti finalizzati all'introduzione di aree residenziali con superficie territoriale inferiore a tre ettari, qualora ricadano in ambiti già oggetto di VAS [...]*», tenuto conto che l'ambito di intervento oggetto della proposta di PUA (a destinazione residenziale e con superficie inferiore ai tre ettari), è già stato oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante generale (Variante al P.I. n. 12) al Piano degli Interventi del Comune di Rovigo;

VISTO che il progettista della proposta di PUA in esame ha provveduto a trasmettere il nuovo modulo per la Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della L.R. 12/2024 e relativo Regolamento Regionale n. 4 del 09/01/2025, secondo quanto disposto dal recente Decreto del Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso della Regione del Veneto n. 15 del 17/02/2025;

DATO ATTO che:

- per l'attuazione del Piano di cui si discute non sono previsti stralci funzionali separati;
- la proposta di Piano Urbanistico Attuativo in questione non determina consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017, essendo l'ambito di intervento ubicato all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, co. 1, lett. e), della sopracitata Legge Regionale;

RICHIAMATO quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 11/2004 relativo al procedimento di formazione, efficacia e varianti al piano urbanistico attuativo, ed in particolare quanto disposto dai commi 3, 4 e 8-ter dello stesso articolo, secondo i quali: «[...]3. *Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni. 4. Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, la Giunta comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate[...]* 8-ter. *Nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11", i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8.[...]*»;

VISTE le Leggi 17/08/1942, n. 1150, 06/08/1967, n. 765, 05/08/1978, n. 457, nonché la Legge Regionale 27/06/1985, n. 61 e loro successive modifiche ed integrazioni;

VISTI:

- la L.R. 23/04/2004, n. 11: "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- il D.M. 02/04/1968, n. 1444: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai

fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967”;

- il D.L. 06/12/2011, n. 201 (cd “Salva Italia”) convertito in Legge 22/12/2012, n. 214 e in modo particolare l'art. 45, co. 1, con cui è stato introdotto il co. 2-bis all’art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- la L.R. 06/06/2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2014, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio””;
- il vigente Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il vigente Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Rovigo;
- il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTO l’art. 39, co. 1, del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni” che si riporta per inciso: *“Le pubbliche amministrazioni pubblicano:*

a) gli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti;

VISTO l’art. 39, co. 3, del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 il quale stabilisce che *“La pubblicità degli atti di cui al comma 1, lettera a), è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi”;*

RILEVATO che il Responsabile del procedimento è il dott. Lorenzo Zago, Funzionario Tecnico della Sezione “Urbanistica” – UOC “Pianificazione”, individuato giusto Decreto Dirigenziale n. 173 del 28/12/2023;

VISTO il vigente Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

RICORDATI gli obblighi che competono agli Amministratori di cui all’art. 78, co. 2, del D.Lgs. 267/2000 che recita testualmente *“Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado”;*

INVITATI, pertanto, i Consiglieri Comunali ad astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione se sussiste una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi del Consigliere stesso o di suoi parenti o affini fino al quarto grado;

PRESO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del medesimo D.Lgs. 267/2000, sono stati espressi i seguenti pareri da parte del:

- Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica: Favorevole;
- Responsabile del Servizio Economico-Finanziario in ordine alle regolarità contabile: Favorevole;

per le motivazioni espresse in premessa e constatato che la votazione, espressa in forma palese per alzata di mano, ha dato il seguente esito, come proclamato dal Presidente:

- presenti n. **30** Consiglieri: Avezzù Paolo, Beltrame Valentina, Benetti Fabio, Bettarello Paola, Biasin Elena, Borgato Andrea, Cittadin Valeria, Conchi Ezio, Crivellari Diego, Crivellaro Enrica, Folchini Cristina, Frigato Federico, Lubian Edoardo, Magon Sabrina, Masin Matteo, Menon Tiziano, Merlo Dina, Moretto Mattia, Moretto Sara, Pavan Elena, Piscopo Aniello, Rossi Elena, Rossi Nino, Rossini Antonio, Ruggero Riccardo, Sette Damiano, Tasinato Sofia, Tosini Palmiro Franco, Tovo Roberto, Venuto Marco.

- favorevoli n. **20** Consiglieri: Avezzù Paolo, Beltrame Valentina, Benetti Fabio, Bettarello Paola,

Cittadin Valeria, Conchi Ezio, Folchini Cristina, Lubian Edoardo, Magon Sabrina, Menon Tiziano, Moretto Mattia, Moretto Sara, Pavan Elena, Piscopo Aniello, Rossi Nino, Rossini Antonio, Ruggero Riccardo, Sette Damiano, Tasinato Sofia, Venuto Marco.

- contrari: **nessuno**

- astenuti n. **10** Consiglieri: Biasin Elena, Borgato Andrea, Crivellari Diego, Crivellaro Enrica, Frigato Federico, Masin Matteo, Merlo Dina, Rossi Elena, Tosini Palmiro Franco, Tovo Roberto.

DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta e approvata;
2. **DI ADOTTARE**, per le motivazioni in premessa esposte, ai sensi dell'art. 20, co. 3, 4 e 8-ter della L.R. 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in variante al Piano degli Interventi con applicazione della L.R. 14/2019, denominato “Domenico Piva”, proposto dalla ditta ADIGE S.r.l. e composto dagli elaborati progettuali di seguiti elencati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - Documento A - Relazione tecnica dell'intervento;
 - Documento B - Norme tecniche di attuazione;
 - Documento C - Schema di convenzione;
 - Documento D - Capitolato speciale descrittivo;
 - Documento E - Stima dei lavori ed allacciamenti ai pubblici servizi;
 - Documento F - Prontuario per la mitigazione ambientale e qualità architettonica;
 - Documento G - Valutazione di Compatibilità Idraulica;
 - Documento H - Relazione Generale Geotecnica;
 - Documento I - Verifica stato legittimo dell'immobile (e relativi allegati);
 - Documento L - Valutazione di Clima Acustico;
 - Documento M - Determinazione del contributo straordinario;
 - TAV 1 planimetrie, estratto catastale, estratto del Piano degli Interventi, estratto del PAT e definizione ambito d'intervento;
 - TAV 2 variante al Piano degli Interventi, estratti P.I. e repertorio normativo;
 - TAV 3 planimetrie, vincoli gravanti sull'area, estratti PAT e PI;
 - TAV 4 planimetria, ortofoto con ambito d'intervento;
 - TAV 5 stato attuale e stato di progetto, planimetrie, sezioni, caposaldo;
 - TAV 6 rilievo stato di fatto, quote planimetriche;
 - TAV 7 infrastrutture a rete esistenti, planimetria;
 - TAV 8 progetto planivolumetrico con render e fotoinserimento;
 - TAV 9 individuazione aree pubbliche da cedere;
 - TAV 10 fognature acque bianche;
 - TAV 11 nuovi allacciamenti alle reti esistenti;
 - TAV 12 documentazione fotografica;
 - TAV 13 segnaletica stradale e illuminazione pubblica;
 - TAV 14 planimetria generale di progetto con indicazioni per superamento barriere architettoniche Legge 13/89 L. 236/1989 e DGRV n. 1428/2011;
 - TAV 15 piante prospetti e sezioni edificio esistente;
 - Modulo di identificazione del P/P/P/I/A rispetto al campo di applicazione della disciplina in materia di Vinca;
3. **DI DARE ATTO** che:
 - il Piano Urbanistico Attuativo comporta variante al Piano degli Interventi, individuando una nuova Z.T.O. di tipo “B” con proprio repertorio normativo speciale, nonché localizzando il nuovo ambito di PUA conformemente alla nuova zona urbanistica, più ristretta rispetto all'intera zona attualmente prevista; altresì, la variazione del P.I. vigente permette di poter derogare anche

ai parametri non già derogati dalla L.R. 14/2019 (che consente la deroga rispetto ai parametri di volume e altezza massima degli edifici) e relativi alle distanze, disciplinati dall'art. 15 delle N.T.O. del P.I. vigente;

- la proposta di PUA in parola, determina, altresì, la corresponsione di un contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, co. 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., in ragione della previsione di interventi in variante e deroga allo strumento urbanistico comunale e quantificato in € 4.463,46 (secondo quanto riportato all'interno del Documento M – Determinazione del contributo straordinario), il cui importo è già stato versato al Comune di Rovigo (giusta ricevuta di pagamento mediante sistema PagoPa del 09/02/2026 allegata al presente atto);
- per l'attuazione del Piano di cui si discute non sono previsti stralci funzionali separati;
- a decorrere dalla data di adozione del presente P.U.A. in variante al P.I., si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e dall'art. 12, co. 3, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.;

4. **DI STABILIRE** che:

- il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dovrà rispettare tutto quanto disposto dai vari pareri e relative prescrizioni acquisiti nell'ambito dei lavori della Conferenza di servizi istruttoria, di cui alla Determinazione di conclusione della conferenza di servizi istruttoria ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990, in data 20/01/2026, resa dal Dirigente del Settore "*Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Sistemi informativi*" (allegata al presente atto unitamente ai rispettivi allegati quale parte integrante e sostanziale);
- il soggetto attuatore avrà titolo allo scomputo dall'importo del contributo di costruzione della quota parte afferente le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 86 della L.R. 61/1985, secondo quanto specificato dagli artt. 4 e 5 dello schema di convenzione (Doc. C: Schema di convenzione);
- l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, equiparato a quello oggi previsto per le zone di tipo "B" secondo le vigenti tabelle parametriche approvate dal Comune con D.C.C. n. 29 del 30/04/2025, verrà corrisposto dalla ditta proponente all'atto della stipula della convenzione urbanistica afferente il PUA in oggetto;
- l'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto dovrà essere garantito da apposita polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, per un importo pari al 100% dell'importo complessivo del quadro economico definitivo che verrà approvato in sede di definizione del progetto esecutivo delle OO.UU., comprensivo di spese tecniche, oneri di sicurezza e I.V.A. di legge; la ditta ADIGE S.r.l. si impegna a implementare l'importo garantito dalla polizza fideiussoria, qualora il quadro economico, derivante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, preveda costi superiori a quanto preventivamente stimato nel presente PUA, pena il non rilascio del titolo abilitativo;
- le suddette garanzie saranno svincolate solo dopo l'avvenuta cessione delle opere di urbanizzazione in favore del Comune di Rovigo;
- solo successivamente alla presa d'atto e approvazione del certificato di collaudo favorevole, unitamente alla conseguente cessione delle opere di urbanizzazione, potranno essere presentate le Segnalazioni Certificate di Agibilità ex art. 24 del D.P.R. 380/2001 relative agli edifici, pena l'irricevibilità delle medesime;
- la futura approvazione del Piano comporterà la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste, come prevede l'art. 20, co. 12, della L.R. 23/04/2004, n. 11;
- il termine per l'attuazione degli interventi previsti dal P.U.A. è pari a dieci anni decorrenti dalla futura data di entrata in vigore del P.U.A. medesimo, a cui seguirà la sottoscrizione della convenzione urbanistica, come stabilito dall'art. 28 della L. 17/08/1942, n. 1150 e dall'art. 20, co. 9, della L.R. 23/04/2004, n. 11;

5. **DI DEMANDARE** ai Settori competenti:

- gli adempimenti previsti dall'art. 20 della L.R. 11/2004, che consistono nel deposito entro cinque giorni del Piano Urbanistico Attuativo adottato presso la Segreteria del Comune per la

durata di dieci giorni e relativa pubblicazione all'Albo Pretorio, nonché pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito sul sito web del Comune di Rovigo;

- l'adempimento degli obblighi di trasparenza discendenti dal D.Lgs. 14/03/2013, n. 33, disponendo la pubblicazione del presente Atto nel sito web dell'Ente nella Sezione dell'Amministrazione Trasparente: “Provvedimenti – Provvedimenti Organi di indirizzo politico”, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo Pretorio on-line, nonché nella sottosezione “Pianificazione e governo del territorio”;

6. **DI DEMANDARE** al Dirigente del Settore “*Urbanistica, Edilizia Privata, Sport ed Edilizia Sportiva, Sistemi informativi*” eventuali modifiche e integrazioni agli atti di futura sottoscrizione, adottati con la presente deliberazione, ritenute necessarie ai fini della tutela del pubblico interesse; in tal senso, si autorizza il Gerente dell'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei registri immobiliari) alla trascrizione dell'atto (Convenzione Urbanistica), esonerandolo espressamente dall'iscrizione ipotecaria legale e sollevandolo da ogni responsabilità in merito;

7. **DI DARE ATTO** che:

- il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di cui all'oggetto non determina consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017;
- per la proposta di Piano Urbanistico Attuativo in oggetto non risulta necessario avviare il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla luce della casistica di esclusione prevista dalla L.R. 12/2024 e dal Regolamento attuativo in materia di VAS, n. 3 del 09/01/2025, secondo il quale «[...] *Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, gli strumenti attuativi o loro varianti finalizzati all'introduzione di aree residenziali con superficie territoriale inferiore a tre ettari, qualora ricadano in ambiti già oggetto di VAS [...]*», tenuto conto che l'ambito di intervento oggetto della proposta di PUA (a destinazione residenziale e con superficie inferiore ai tre ettari), è già stato oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante generale (Variante al P.I. n. 12) al Piano degli Interventi del Comune di Rovigo;
- nel bilancio dell'esercizio in cui verranno acquisite le opere di urbanizzazione a scomputo, saranno previsti gli stanziamenti di entrata e spesa necessari ai fini della regolazione contabile, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 118/2011, a seguito di richiesta protocollata inviata all'Ufficio Ragioneria da parte del Settore “Urbanistica” con la quantificazione degli oneri in oggetto;
- dopo la fase di deposito, nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni, mentre chiunque può presentare osservazioni;
- entro settantacinque giorni dal decorso del termine per presentare osservazioni e opposizioni, il Consiglio Comunale approva il Piano, decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate;
- il Piano entrerà in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione;
- la pubblicazione dell'atto all'albo online del Comune 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, eccedenti o non pertinenti, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali, sensibili o giudiziari.

TRASCRIZIONE INTEGRALE DELLA DISCUSSIONE DELLA DELIBERA N. 37/2026 – PUNTO 6) DELL'O.D.G. “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI CON APPLICAZIONE DELLA L.R. 14/2019, DENOMINATO

“DOMENICO PIVA”, UBICATO IN VIALE GENERALE DOMENICO PIVA. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20, CO. 8-TER, DELLA L.R. 11/2004”

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Accogliamo in aula il Dirigente Scalabrin. Il successivo punto è “Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in variante al piano degli interventi con applicazione della Legge Regionale 14/2019, denominato “Domenico Piva”, ubicato in Viale Generale Domenico Piva. Adozione ai sensi dell’articolo 20, comma 8-ter, della Legge Regionale 11/2004”. Cedo la parola all’Assessore Bimbatti, prego.

BIMBATTI ANDREA – Vice Sindaco e Assessore:

Grazie Presidente. Si tratta di un intervento di iniziativa privata, un piano urbanistico che riguarda una proposta della Società DG Srl, nel rispetto ovviamente della Legge Regionale del 2019. Si tratta di un recupero di un'area in questo momento abbandonata, Viale Generale Domenico Piva. Per dare l'ubicazione a tutti, si tratta della strada che porta dalla gelateria Godot al Viale della Pace. Se avete un'immagine, è quell'immobile abbandonato ormai da decenni, che ha quella piccola area verde in fianco, e poi la struttura che è stata blindata anche per evitare intrusioni, che è abbandonata ovviamente da più di un decennio. Si tratta di un intervento di demolizione con ricostruzione, che rispetta ovviamente tutti i parametri previsti dalle normative e, sempre a seguito delle norme previste, essendo comunque una variante in deroga allo strumento urbanistico, ci sarà un versamento di un contributo di 4.463 euro in favore del Comune.

In Commissione la delibera è stata approvata con 4 voti favorevoli e con l'astensione dei Consiglieri Dina Merlo e Crivellari Diego. Ovviamente vi ringrazio. Sono qui l'Ingegnere Scalabrin e il Dottor Ravagnani per eventuali delucidazioni di ordine tecnico.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Apriamo la discussione. Qualcuno chiede di intervenire? No. Dichiarazione di voto? Consigliere Ruggero, prego.

RUGGERO RICCARDO – Consigliere Lega Rovigo - Liga Veneta:

Ci tenevo intanto a ringraziare il lavoro della 3^a Commissione e della Presidente Valentina Noce per aver portato avanti la questione. Penso che sia molto importante che nella nostra città si torni a investire per riqualificare le aree abbandonate e quindi ringrazio di sicuro anche la ditta, che non conosco, però giustamente dal mio punto di vista chi vuole investire in questa città è il benvenuto. E quindi assolutamente il voto della Lega sarà favorevole e speriamo inizino presto, che mi fa sempre piacere vedere le aree abbandonate, recuperate.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Qualcun altro? Consigliera Merlo, prego.

MERLO DINA – Consigliere Forum dei Cittadini con Edoardo Gaffeo:

Io devo far notare che questo progetto non fa altro che ridurre ulteriormente gli spazi verdi, cioè che si dà anche in questa fase di nuove costruzioni, si mantiene sempre meno spazio a quelle che sono le aree verdi, che in questi periodi, abbiamo appena finito di parlare di cosa si tratta, di cosa dobbiamo fare per ridurre le isole di calore, il caldo che si accumula nelle città, è evidente che anche la pianificazione, e qui il PAESC mi ricordo, perché uno dei tanti piani di cui non si sente parlare, ma che ci sono e che impegnano il Comune, il PAESC prevede proprio anche di avere un equilibrato rapporto fra aree verdi e aree costruite. Quindi credo che il voto sarà di astensione, ribadito.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. C'è qualcun altro che chiede di intervenire? Consigliera Biasin, prego.

BIASIN ELENA – Consigliere Lista Civica per Rovigo Edoardo Gaffeo:

Per noi è un voto di astensione, perché sicuramente la riqualificazione deve essere una priorità e quindi su quello non si discute. L'edificio obiettivamente è là in rovina da anni, però a noi sembra una sensibile riduzione del verde. Quindi questa per noi è una criticità, e quindi per noi è un voto di astensione.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Giusto perché è la seconda volta che esce la questione del verde, e credo che sia da smarcare ogni dubbio all'aula perché magari può cambiare anche l'opinione di qualcuno. Il Vice Sindaco telegraficamente se ci spiega questa questione, che magari può aiutare. Prego.

BIMBATTI ANDREA – Vice Sindaco e Assessore:

Proprio dieci secondi, perché io rispetto veramente le opinioni di tutti, però non facciamo demagogia, perché il verde pubblico e gli alberi con quell'area lì non c'entrano niente. E' un'area già edificabile. Viene modificata la volumetria perché viene demolito un immobile esistente, quindi non confondiamo i cittadini dicendo che lì si poteva fare un parco pubblico, perché è un'area privata, ci resterà una parte di giardino, lì costruiranno un nuovo edificio. Quindi non facciamo demagogia. Ci sono zone dove si può fare verde e posso essere anche d'accordo con voi, ma a casa di un privato, dire che priviamo la città di verde a casa di altri, francamente almeno questo risparmiatelo. Tutto qua.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Può servire al dibattito. Consigliere Crivellari, prego.

CRIVELLARI DIEGO – Consigliere Partito Democratico:

..... da componente della 3^a Commissione, il lavoro dei tecnici e il confronto sempre corretto e stimolante con i colleghi, confermando anche il mio voto di astensione, al di là anche delle valutazioni interessanti che si faceva, perché a tutti quanti credo disturba vedere parti di città in cui ci sono edifici o altre testimonianze che vanno in stato di abbandono. Quindi prendiamo anche in questo caso l'elemento di modernità che è la riqualificazione che, come dicono i tecnici, costruire sul costruito. Sperando, come si valutava dall'altra parte, che al di là della situazione puntuale si possa dare poi un'attenzione più complessiva per la città a quello che si fa globalmente anche per il verde. Quindi confermo il voto di astensione, grazie.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Consigliere Piscopo, prego.

PISCOPO ANIELLO detto NELLO – Consigliere Gruppo Misto:

Il mio voto sarà favorevole. Ogni volta che si parla di costruzione, o ristrutturazione, o riconversione urbanistica, tiriamo fuori sempre la questione del verde. E' bene sapere che noi abbiamo su Rovigo una superficie in chilometri quadrati pari a 409 abitanti per chilometro quadrato. Sono indici che permettono benissimo una vivibilità di un Comune, non certamente con indici come Milano o altri; abbiamo anche un'altissima percentuale di verde. Se adesso a Rovigo, che è prettamente agricola, cominciamo a porci la questione per qualche centinaia di metro quadrato che andiamo a sacrificare il verde, credo che se andiamo a fare una visione anche dall'alto di quella che è la città, il rapporto tra residenzialità e aree verdi, credo ce ne siano sufficientemente per non lamentarsi.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Consigliere Sette, prego.

SETTE DAMIANO – Consigliere Valeria Cittadin Sindaco:

Volevo anch'io dire che il nostro voto sarà favorevole, perché ero presente in Commissione e il Dirigente ha spiegato molto bene quali sono le leggi applicate, ha spiegato molto bene che è un'area privata dove esiste già del cemento e andiamo solo a riqualificare una zona, per cui non vedo nulla di male, non stiamo privando assolutamente di aree verdi Rovigo, e che questo rimanga agli atti, ci

mancherebbe altro. Quindi voto assolutamente favorevole. Grazie.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Consigliere Rossini.

ROSSINI ANTONIO – Consigliere Noi per Rovigo Rossini Sindaco Ci Piace:

Grazie Presidente. Secondo me stiamo confondendo due piani diversi, cioè il fatto che Rovigo ha molti spazi verdi e che magari potrebbe essere un obiettivo politico quello di creare più parchi, zone attrezzate, in un momento in cui abbiamo visto che il caldo afoso aumenta, quindi anche per le persone, le fasce più fragili come possono essere gli anziani o comunque per ragazzini e bambini creare delle zone dove uno, con il verde, quindi con gli alberi, possa stare meglio, questo senz'altro ce lo consente che abbiamo una città, come è stato rilevato prima, che ha tanti spazi verdi, e quindi questa potrebbe essere un'ottica politica anche di questa Amministrazione di valorizzare questi spazi per darli in uso alla cittadinanza, attrezzati con degli scopi ben precisi.

Poi dopo il secondo piano, qui è stato detto anche prima, parliamo di un edificio da riqualificare privato. Cosa doveva fare il Comune? Comprare l'edificio e buttarlo giù? E' un paradosso questo. Quindi sono due battaglie completamente diverse, anzi questa non è una battaglia, questa è concedere la possibilità al privato, parliamo sempre di riqualificazione degli stabili, di avere dei mostri in giro abbandonati, quindi di dare anche un decoro e anche una sicurezza, perché dove c'è trascuratezza, dove ci sono edifici abbandonati, poi ci sono altre conseguenze per quanto riguarda la sicurezza. E quindi ben venga questo. Dopodiché ne possiamo parlare su un'ottica più futura come valorizzare Rovigo, visto che gli spazi ci sono, per renderla anche una città non solo vivibile, ma anche abitabile e soprattutto fatta a misura d'uomo e a misura anche delle persone anziane, alle famiglie e ai bambini. Quindi il mio voto è favorevole.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Consigliera Folchini, prego.

FOLCHINI CRISTINA – Consigliere Gruppo Misto:

Buongiorno a tutti. Grazie. Condivido appieno gli interventi dei colleghi e sottolineo anche che, visto che c'è un'attenzione particolare all'ambiente, dovreste anche considerare il fatto che fare una manutenzione al verde, che non si tratta di verde, si tratta di aree abbandonate dove proliferano le zanzare, animali indesiderati e quant'altro, invece riqualificare quella zona e restituire anche un abbellimento e una corretta manutenzione dovrebbe essere positivo. Quindi per me è assolutamente sì.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Passiamo al voto. Favorevoli? 20 favorevoli. Contrari? Nessun contrario. Astenuti? 10 astenuti (Tosini, Crivellari, Frigato, Masin, Merlo, Biasin, Tovo, Rossi, Borgato e Crivellaro). Grazie.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Michela Targa

Documento sottoscritto con firma digitale

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Mattia Moretto

Documento sottoscritto con firma digitale