



COMUNE DI ROVIGO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 DEL 03/07/2026

Sessione straordinaria Seduta pubblica di Prima convocazione

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'INSEDIAMENTO DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN VIALE PORTA PO, NN 63-65 (ART. 20, CO. 8 TER, DELLA L.R. 11/2004). ADOZIONE

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

TOTALE

	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	

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 **11.55** ha inizio la trattazione del **punto n. 7)** iscritto all'o.d.g. avente ad oggetto "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'INSEDIAMENTO DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN VIALE PORTA PO, NN 63-65 (ART. 20, CO. 8 TER, DELLA L.R. 11/2004). ADOZIONE" con la presenza di 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.

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

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 alla quale partecipano i Consiglieri Frigato Federico, Tovo Roberto, Rossini Antonio.

Nel frattempo si registra l'uscita dall'aula del Consigliere Pavan Elena.

Alle richieste di chiarimenti risponde l'Assessore Bimbatti.

La discussione continua con l'intervento dei Consiglieri Rossini Antonio e Tosini Palmiro Franco.

Alle 12.11 il Consigliere Rossini Antonio esce dall'aula e non partecipa al voto come precedentemente dichiarato nel suo intervento.

Non riscontrando altre richieste di intervento il Presidente apre le dichiarazioni di voto alle quali partecipano i Consiglieri Masin Matteo, Frigato Federico, Crivellari Diego.

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

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- i Sigg. Pasqualini Andrea, Pasqualini Gianni, Pasqualini Giuliana, Pasqualini Giuliano, Pasqualini Maria Pia, Paulon Ottavia, Argenti Andrea Leonardo, Argenti Filippo ed Argenti Tommaso, hanno presentato in data 31/01/2025 (prott. 7949, 7950, 7952, 7955 del 03/02/2025) domanda di approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, per l'urbanizzazione dei terreni ubicati lungo Viale Porta Po, nn. 63-65 e catastalmente censiti al Censuario di Rovigo, al Foglio 27, Mappali nn. 295, 686, 709, 180, 171, 767, 2036, 711, 411 e 87(parte);
- le aree ricomprese all'interno del perimetro di detto strumento urbanistico attuativo, risultano catastalmente censite come segue:
 - in proprietà dei proponenti:
 - Censuario di Rovigo, Fg. 27, mapp. 171, Superficie Catastale 430 mq;
 - Censuario di Rovigo, Fg. 27, mapp. 180, Superficie Catastale 536 mq;
 - Censuario di Rovigo, Fg. 27, mapp. 767, Superficie Catastale 575 mq;
 - Censuario di Rovigo, Fg. 27, mapp. 295, Superficie Catastale 858 mq;
 - Censuario di Rovigo, Fg. 27, mapp. 686, Superficie Catastale 78 mq;
 - Censuario di Rovigo, Fg. 27, mapp. 709, Superficie Catastale 284 mq;
 - Censuario di Rovigo, Fg. 27, mapp. 711, Superficie Catastale 1338 mq;
 - Censuario di Rovigo, Fg. 27, mapp. 441, Superficie Catastale 1295 mq;
 - Censuario di Rovigo, Fg. 27, mapp. 2036, Superficie Catastale 1705 mq;
 - in proprietà Comune di Rovigo:
 - Censuario di Rovigo, Fg. 10, mapp. 87 (parte);

RICORDATO che:

- l'area oggetto del P.U.A. era stata individuata, dal punto di vista urbanistico, parte come Z.T.O. "D2 4.3" e parte come "Viabilità Programmata" a seguito della variante generale al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 41 del 28/10/2024;

- il Comune di Rovigo ha modificato il proprio Piano di Assetto del Territorio (PAT), tramite apposita variante n. 1 approvata giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 dell'1/03/2022, ai fini dell'adeguamento alle disposizioni della L.R. 06/06/2017, n. 14 e alla D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018;
- il comma 8 ter dell'art. 20 della L.R. 23/04/2004, n. 11 prevede che: *“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”;*

DATO ATTO che:

- la proposta progettuale propone di variare la destinazione urbanistica dell'area trasformando la viabilità programmata ricompresa nel perimetro del Piano in zona “D2”, e creando la nuova zona “D2 4.5” soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, avente i seguenti parametri urbanistici:
 - Superficie coperta: massimo 50% della superficie territoriale;
 - Altezza massima degli Edifici: 10,00m esclusi volumi tecnici;
 - Lotto minimo: 1.500 mq;
 - Distanze: art. 15 delle N.T.O.;
- la variazione della destinazione urbanistica dell'area, e precisamente la trasformazione della viabilità programmata in zona “D2”, genera un Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16, co. 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001, quantificato, ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020, in € 24.126,51, importo che sarà versato entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Attuativo;
- con il P.U.A. in parola si prevede la riqualificazione del tessuto edilizio esistente, da realizzarsi mediante la demolizione degli edifici oggi presenti nel lotto, con a seguire la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria funzionali alla successiva realizzazione di un nuovo edificio commerciale;
- la proposta progettuale prevede i seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale del P.U.A.:	mq 7.350,55
Superficie fondiaria:	mq 5.331,98
Superficie coperta massima:	mq 2.665,99
Superficie lorda di pavimento massima	mq 1.711,08
Superficie totale a verde pubblico:	mq 537,96
Superficie totale a parcheggi pubblici:	mq 943,44
- la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è composta dai seguenti elaborati grafici e descrittivi ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, redatti dai progettisti incaricati e di seguito elencati quali parte integrante e sostanziale del presente atto:
 1. Relazione illustrativa;
 2. Relazione illustrativa della variante urbanistica;
 3. Norme di Attuazione;
 4. Estratto del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi;
 5. Relazione di Compatibilità Geologica, Idrogeologica e Geomorfologica;
 6. Vincoli Gravanti sull'area;
 7. Prontuario di Mitigazione Ambientale e R.I.E.;
 8. Schema di Convenzione;
 9. Computo Metrico Estimativo delle dotazioni pubbliche;
 10. Quadro Economico;
 11. Rapporto Preliminare Ambientale (R.A.P.);
 12. Valutazione Incidenza Ambientale (V.INC.A.);
 13. Relazione di compatibilità idraulica;
 14. Valutazione Impatto Acustico Previsionale;
 15. Calcolo Contributo Straordinario con specifica delle voci;

16. Atto Unilaterale d'obbligo;
17. Documentazione Fotografica;
18. Tav. 1 – Planimetria rilevata dello stato di fatto;
19. Tav. 2 – Estratto catastale e verifica delle proprietà;
20. Tav. 3 – Planimetria delle infrastrutture esistenti;
21. Tav. 4 – Individuazione delle aree da cedere e schema di progetto;
22. Tav. 5 – Planimetria generale di progetto con sezioni e planivolumetrico;
23. Tav. 6 – Opere di urbanizzazione e segnaletica;
24. Tav. 7 – Viabilità;
25. Tav. 8 – Elaborato grafico per la variante urbanistica;
26. Tav. 9 – Progetto fognatura privata;

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 27/02/2026, resa da 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 degli Enti e/o Amministrazioni esterni coinvolti nel procedimento amministrativo;

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;

DATO ATTO che:

- il Consorzio di Bonifica Adige Po, con nota ricevuta al Prot. 74625 del 10/10/2025, ha espresso parere favorevole ai sensi della D.G.R.V. N. 2948/2009 in merito alla Compatibilità Idraulica dell'intervento;
- la Regione Veneto – Genio Civile di Rovigo, con nota ricevuta al prot. 17436 del 10/03/2025, ha comunicato che non si ravvisano specifiche competenze in capo all'Unità Organizzativa del Genio Civile di Rovigo in materia di compatibilità idraulica, ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009;

VISTA la certificazione di avvenuta stipula dell'atto unilaterale d'obbligo in data 23/03/2026, rilasciata dal Notaio Amerigo Santoro, acquisita al ns. prot. 20889 del 24/03/2026, nonché la polizza fidejussoria n. 753681640 emessa il giorno 11/02/2026 da Alliaz S.p.A., acquisita in originale con prot. 19817 del 19/03/2026;

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 dell'Ufficio Urbanistica, con la quantificazione economica del caso;

PRESO ATTO che la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in oggetto:

- non prevede l'attuazione per stralci funzionali separati;
- è soggetta al procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, non ricadendo nelle casistiche di esclusione previste all'art. 5 del Regolamento Regionale n. 3 del 09/01/2025;
- 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 e 4 dello stesso articolo, secondo i quali: *«[...] 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[...];»;

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”;
- 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.) ed 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;

VISTI gli “Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23/04/2004, n. 11”, approvati con D.G.R.V. 3178 del 08/10/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

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 l'ing. Fabrizio Ravagnani, Funzionario Tecnico della Sezione “Urbanistica” - U.O.C. “Pianificazione”, individuato giusto Decreto Dirigenziale n. 171 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 ed 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. **28** 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, Piscopo Aniello, Rossi Elena, Rossi Nino, Ruggero Riccardo, Sette Damiano, Tasinato Sofia, Tosini Palmiro Franco, Tovo Roberto, Venuto Marco.

- favorevoli n. **16** Consiglieri: Avezzù Paolo, Beltrame Valentina, Benetti Fabio, Bettarello Paola, Cittadin Valeria, Conchi Ezio, Lubian Edoardo, Magon Sabrina, Menon Tiziano, Moretto Mattia, Moretto Sara, Rossi Nino, Ruggero Riccardo, Sette Damiano, Tasinato Sofia, Venuto Marco.

- contrari: **nessuno**

- astenuti n. **12** Consiglieri: Biasin Elena, Borgato Andrea, Crivellari Diego, Crivellaro Enrica, Folchini Cristina, Frigato Federico, Masin Matteo, Merlo Dina, Piscopo Aniello, 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, il Piano Urbanistico Attuativo in variante al Piano degli Interventi secondo l'art. 20, co. 3, 4 e co. 8-ter, della L.R. 11/2004, per l'insediamento di una media struttura di vendita in Viale Porta Po, nn. 63-65, composto dagli elaborati progettuali di seguiti elencati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:
 1. Relazione illustrativa;
 2. Relazione illustrativa della variante urbanistica;
 3. Norme di Attuazione;
 4. Estratto del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi;
 5. Relazione di Compatibilità Geologica, Idrogeologica e Geomorfologica;
 6. Vincoli Gravanti sull'area;
 7. Prontuario di Mitigazione Ambientale e R.I.E.;
 8. Schema di Convenzione;
 9. Computo Metrico Estimativo delle dotazioni pubbliche;
 10. Quadro Economico;
 11. Rapporto Preliminare Ambientale (R.A.P.);
 12. Valutazione Incidenza Ambientale (V.INC.A.);
 13. Relazione di compatibilità idraulica;
 14. Valutazione Impatto Acustico Previsionale;
 15. Calcolo Contributo Straordinario con specifica delle voci;
 16. Atto Unilaterale d'obbligo;
 17. Documentazione Fotografica;
 18. Tav. 1 – Planimetria rilevata dello stato di fatto;
 19. Tav. 2 – Estratto catastale e verifica delle proprietà;
 20. Tav. 3 – Planimetria delle infrastrutture esistenti;
 21. Tav. 4 – Individuazione delle aree da cedere e schema di progetto;
 22. Tav. 5 – Planimetria generale di progetto con sezioni e planivolumetrico;
 23. Tav. 6 – Opere di urbanizzazione e segnaletica;
 24. Tav. 7 – Viabilità;

25. Tav. 8 – Elaborato grafico per la variante urbanistica;

26. Tav. 9 – Progetto fognatura privata;

3. **DI DARE ATTO** che:

- il Piano Urbanistico Attuativo comporta variante al Piano degli Interventi, individuando una nuova Z.T.O. “D2 4.5”, come meglio indicato negli elaborati del Piano in parola;
- la predetta proposta di Piano Urbanistico Attuativo in variante al Piano degli Interventi, determina la corresponsione a favore del Comune di Rovigo di un contributo straordinario ai sensi dell’art. 16, co. 4, del D.P.R. 380/2001, determinato sulla base dei criteri di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020, pari a € 24.126,51;
- 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 27/02/2026, resa da 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);
- l'importo delle opere di urbanizzazione dovrà essere garantito da apposita polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, per una somma pari al 100% dell'importo complessivo del quadro economico, comprensivo di spese tecniche, oneri di sicurezza ed I.V.A. di legge;
- le suddette garanzie saranno svincolate solo dopo l'avvenuta cessione delle suddette 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'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006, non ricadendo nelle casistiche di esclusione previste all'art. 5 del Regolamento Regionale n. 3 del 09/01/2025, trasmettendo copia del presente P.U.A. in variante al P.I. alla Regione Veneto – Unità organizzativa Commissioni VAS Vinca, per il relativo parere di competenza;
- 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;
- solo dopo la sottoscrizione della futura Convenzione Urbanistica, si procederà all'aggiornamento del Piano Triennale delle Opere Pubbliche, relativamente alle opere di urbanizzazione di progetto, precisando che l'intervento è totalmente finanziato con fondi del soggetto attuatore;
- 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 dell'Ufficio Urbanistica con la quantificazione economica del caso;
- 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 ed 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 on-line 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. 38/2026 – PUNTO 7) DELL'O.D.G. “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'INSEDIAMENTO DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA IN VIALE PORTA PO, NN 63-65 (ART. 20, CO. 8 TER, DELLA L.R. 11/2004). ADOZIONE”

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Passiamo allora al settimo punto “Piano urbanistico attuativo in variante al piano degli interventi per l'insediamento di una media struttura di vendita in Viale Porta Po (articolo 20, comma 8-ter, della Legge Regionale 11/2004). Adozione”. In Commissione abbiamo riscontrato 4 voti favorevoli e 2 estensioni. Cedo la parola all'Assessore proponente Bimbatti, prego.

BIMBATTI ANDREA – Vice Sindaco e Assessore:

Grazie Presidente. Si tratta di un altro piano urbanistico. Anche in questo caso parliamo di un intervento privato su aree private, quindi di due immobili che sono stati acquistati e che verranno demoliti per poi realizzare un supermercato che nella fattispecie, anche per sgombrare il campo rispetto a quanto si è letto sui social, si tratta di Eurospin. Io non entro nelle dinamiche commerciali, perché poi i supermercati aprono secondo loro logiche di mercato. Hanno fatto questa scelta, che per noi è condivisibile. Si tratta comunque di un recupero di un'area che, come ripeto, è abbandonata.

Con questo intervento, come il precedente, porteremo a casa comunque, ovviamente sempre in proporzione all'intervento, un po' di piccolo spazio di verde pubblico e di parcheggi pubblici, che in questo momento ovviamente in nessuno dei due interventi ci sono perché sono aree private. In questo caso ci sarà un versamento di contributo straordinario di 24.126 euro, se non ricordo male la cifra.

Ovviamente anche in questo caso per delucidazioni tecnici ci sono l'Ingegnere Scalabrin e il Dottor Ravagnani.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Consigliere Frigato, prego.

FRIGATO FEDERICO – Consigliere Rovigo Si Ama Federico Frigato Sindaco:

Grazie. Io, rispetto a questa delibera, diversamente dall'Assessore ho diverse perplessità. Nel rispetto totale dell'iniziativa privata ovviamente, ci mancherebbe, però ci sono due aspetti: uno a cui ha accennato l'Assessore, cioè quello commerciale. Il dibattito sul commercio, anche se è completamente assente in quest'aula, deve essere come prioritario. Viviamo una difficoltà ormai oggettiva rispetto al commercio cittadino, ma non solo, perché comunque non dimentichiamo le frazioni e i quartieri. Quindi questo è un ulteriore supermercato che va a insediarsi in un'area già provvista di diversi supermercati, perché lì vicino ce ne sono almeno quattro.

L'aspetto che mi interessa di più rispetto a questa delibera è l'aspetto della viabilità. Non so se come ufficio avete approfondito, verificato il tema della viabilità che si viene a sviluppare con la costruzione di un supermercato: lì c'è una rotatoria abbastanza frequentata, un supermercato comunque vedrà un accesso continuo di automobili e quindi andrà a incrementare il traffico e le problematiche relative a quella zona; non mi pare ci sia in quella stessa zona una pista ciclabile che permetta ai ciclisti, ai pedoni, di muoversi tranquillamente, tant'è che già adesso è oggettivamente difficile andarci. Quindi volevo capire quali tipi di valutazioni avete fatto come ufficio rispetto a questa tematica. Grazie.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Consigliere Tovo, prego.

TOVO ROBERTO – Consigliere Lista Civica Per Rovigo Edoardo Gaffeo:

Grazie Presidente. Io intervengo adesso su una questione un po' di valenza generale, perché prima il dibattito è stato svolto di fatto all'interno delle dichiarazioni di voto. Abbiamo capito come andava a finire, non era necessario.

Io però vorrei fare alcune precisazioni perché, se non partiamo dalla conoscenza della città, facciamo fatica a capirci. A Rovigo il verde non c'è; che attorno abbiamo delle campagne non vuol dire che in città c'è il verde. Il centro storico di Rovigo è una struttura tipicamente medievale con elevato contenuto di immobili non nobiliari, senza parco interno. Rovigo non ha avuto lo sviluppo rinascimentale che contiene parchi privati; Rovigo non ha il verde privato. Lo sviluppo successivo è del post guerra, anni 60-70, senza aree verdi private. E dopo ci meravigliamo che non capiamo come mai siamo ultimi nelle graduatorie del verde. Ci sono i motivi anche storici. Ma voi Ferrara dall'alto l'avete guardata e l'avete confrontata con Rovigo? Ma avete presente la differenza? E adesso veniamo a dire che a Rovigo c'è il verde? Ma dove? O ci spieghiamo, o altrimenti non ci capiamo. Il verde privato, qui non è stato fatto nessun intervento che dice che il verde... Ci sono problemi?

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

No. Pensavo solo che stavamo parlando di supermercato. Stavo solo pensando a quello, quindi volevo portare un po' l'attenzione sul punto.

TOVO ROBERTO – Consigliere Lista Civica Per Rovigo Edoardo Gaffeo:

Io sto parlando della conoscenza del territorio e di amministratori che hanno fatto delle affermazioni sbagliate, che hanno indirizzato la politica di tutta la città. Questo non c'entra niente?

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

No no, ma sul punto stiamo parlando di un'altra cosa. Posso essere più o meno d'accordo.

TOVO ROBERTO – Consigliere Lista Civica Per Rovigo Edoardo Gaffeo:

Vengo al punto. Qui ci sono state delle dichiarazioni di voto che partono da affermazioni storicamente,

urbanisticamente e geograficamente false. A questo punto forse non è chiaro. Noi non ci opponiamo all'iniziativa privata e quindi io non mi oppongo personalmente a questa iniziativa di ulteriore valenza commerciale, anche se condivido lo sviluppo del commercio, sarebbe meritevole di un approfondimento. E' chiaro che gli ampliamenti volumetrici e l'equilibrio sul verde pubblico è frutto di accordi, trattative, in cui si devono raggiungere dei compromessi. Prendo atto che questi compromessi vengono portati in aula in assenza di consapevolezza di qual è la realtà su cui andiamo a operare.

Annuncio la mia astensione, che è un'astensione che non vuole limitare l'iniziativa privata, che è un valore, ma ho la sensazione che non si abbia la consapevolezza di qual è l'equilibrio di interesse generale che dovrebbe essere portato avanti. Grazie.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Qualcun altro? Consigliere Rossini, prego.

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

Presidente, io prima di intervenire, per cortesia, volevo la risposta sulla viabilità che mi sembrava un passaggio importante e dopo intervengo. Grazie.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Prego Vice Sindaco.

BIMBATTI ANDREA – Vice Sindaco e Assessore:

Grazie Presidente. Sostanzialmente la verifica della viabilità non è prevista per le strutture di media realizzazione fino ai 1.500 metri, quindi lo dice la norma: non è previsto lo studio sulla viabilità. Quindi non è stato fatto per questo motivo. Quindi è chiaro che è una zona di transito importante, tra l'altro arriveranno anche degli altri accordi pubblico che riguarderanno le zone retrostanti, quindi ci saranno anche delle considerazioni diverse rispetto alla viabilità attuale, ma questo intervento non riteniamo che poi abbia questa incidenza su una rotatoria, peraltro non è un incrocio semaforico, è una rotatoria, che quindi consente la mobilità. Quindi da questo punto di vista particolare criticità non le rileviamo.

Rispetto alla questione di Tovo, io non so chi abbia detto cosa. Io non ho mai detto che c'è troppo verde in città. Dico solo che non confondiamo il verde privato con il verde pubblico. Questo dico. Sull'iniziativa privata lasciamo che facciano, sul pubblico magari impegniamoci più tutti a piantare più piante. Questo però diventa anche uno slogan che poi bisogna mettere in pratica.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Consigliere Rossini, prego.

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

Mi aspettavo una risposta diversa sinceramente, anche perché ero partito convintamente favorevole perché sono per la libertà di chi vuole, chi in proprio, anzi apprezzo chi in proprio rischia, investe e dà anche posti di lavoro. Però tutto questo va anche contestualizzato nel contesto che in quella zona lì c'è una rotatoria, ma è una via di scorrimento intensa perché è la direttiva che porta poi per andare a Ferrara, ci sono nati supermercati. Quindi anche se la legge non mi impone di fare un studio di viabilità, io in via precauzionale, a tutela di eventuali disagi che posso creare ai miei cittadini, io lo studio lo avrei fatto. Non posso trincerarmi da una legge che mi dice "per un appezzamento di tot non è previsto", perché quell'appezzamento di tot è inserito in un contesto molto particolare e quindi soggetto a un traffico veicolare. Quindi questo me ne dispiace molto perché mi fa, secondo me a mio avviso, non lo farete, io lo ritirerei, proprio per eliminare quello studio di viabilità. Lo so che non lo fate, però io non sono un tuttologo, sono qua come amministratore e non ho la conoscenza tecnica per sapere se, votando questa cosa, posso creare delle difficoltà alla circolazione stradale nella mia città, e quindi io ho rispetto per i cittadini di Rovigo su questo punto.

E quindi, restando così le cose, da favorevole io passo all'astensione, anzi me ne esco e così ho risolto

il problema.

Per quanto riguarda l'ambiente, Tovo, chiudendo il discorso, so come è Ferrara, che ha una storia diversa, però abbiamo anche le periferie e i quartieri a Rovigo, dove gli spazi verdi da utilizzare ci sono. Quindi il mio messaggio politico era: il fatto di dare i servizi alle persone, approfittiamo che il nostro territorio intanto è in Pianura Padana, quindi non abbiamo difficoltà a trovare gli spazi; ci sono, non saranno nel centro storico per la sua storia, ma li troviamo già dai quartieri alcuni, fino alle periferie, fino alle frazioni, e diamo possibilità alle persone di avere dei punti dove possono soggiornare e passare le ore, perché non tutti hanno la possibilità di avere la casa, di avere il giardino, non tutti hanno la possibilità di pagarsi l'aria condizionata. Quindi il fatto di creare posti alberati, accoglienti, strutturati, con magari anche dei chioschi, come era in progetto una volta i famosi cubi, secondo me questa potrebbe essere una buona politica che va anche incontro ai nostri cittadini e alle fasce che hanno più bisogno.

Comunque restando così le cose, concludo: per i motivi che ho detto, io mi astengo. Io esco, esco, tolgo disturbo.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Prego, una precisazione del Vice Sindaco.

BIMBATTI ANDREA – Vice Sindaco e Assessore:

Grazie per lo stimolo del Consigliere Rossini. Una precisazione: questo è un provvedimento che poi è sottoposto a VAS, quindi va in Regione. All'interno di quella valutazione ambientale ci sono anche le valutazioni sulla viabilità. Quindi attenzione che non c'è uno specifico documento sulle valutazioni della viabilità perché diventerebbe un doppiopione rispetto a quello che poi farà già la Regione nel momento in cui va ad analizzare il progetto. Quindi non è che non sia stato considerato ed è tutto all'interno del punto 11, rapporto preliminare ambientale, indicato come RAP all'interno della delibera. Ciò detto, si tratta di un intervento, mi permetto anche di dire, che non è diverso dalla realizzazione del supermercato Aldi, in rotatoria a Ponte di Marabin, che tra l'altro non mi sembra molto agevole come accesso e come uscita per il supermercato; anche in quel caso non mi pareva ci fossimo noi, non è stato fatto uno studio specifico sulla viabilità perché non è previsto per le medie strutture, ma si fa all'interno delle procedure VAS. Se poi noi vogliamo aumentare la burocrazia, perdere più tempo per dire ai cittadini "Abbiamo fatto un doppiopione per farvi piacere", io non sono un populista e mi attengo a quelle che sono le normative.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Consigliere Tosini, prego.

TOSINI PALMIRO FRANCO – Consigliere Lista Civica Democratica Inclusiva Tosini Sindaco:

Grazie. Io ho notato, spesso per raggiungere la mia abitazione faccio la tangenziale per andare a Bosaro, qualche volta però faccio l'altra strada, quella alternativa, ed ho notato che da quando è stato insediato Borsari, il traffico lì è veramente molto aumentato. Le difficoltà, anche per passare quel punto nevralgico, è maggiorato, poco da fare. E' peggiorata la situazione viabile se si passa da lì.

L'esperienza ci dice questo: per dire che cosa? E' opportuno? Non lo so se sia opportuno insediare lì un centro già dove ci sono mi pare quattro centri commerciali, insediarne un altro. Questo porterebbe comunque ad aggravare una situazione viabile indubbiamente. Questo è il dato di fatto.

Allora noi dobbiamo anche preoccuparci: ma siamo tenuti o non siamo tenuti a fare uno studio di fattibilità? Non è previsto, Assessore? Non è previsto, però politicamente possiamo comunque farlo. E' una perdita di tempo questa o è comunque una risposta a un'esigenza concreta di fronte alla città che si troverebbe di fronte ai cittadini, di fronte agli automobilisti, di fronte a coloro che devono percorrere quella strada? Secondo me questo è un problema che si dovrebbe porre l'Amministrazione, ancorché non sia specificatamente dovuto lo studio di fattibilità, soprattutto in previsione poi degli altri insediamenti. Lei faceva riferimento ad altri insediamenti che dovranno avvenire lì. E cosa facciamo? Rimaniamo fermi? Non ci muoviamo. Dobbiamo pensare anche, dobbiamo avere un'ottica e una visione un po' più ampia.

Allora io credo che se questa è la situazione per quanto mi riguarda il nostro gruppo PD, lista inclusiva democratica da me rappresentata, io credo che il nostro voto non potrà che essere un voto tutto al più di astensione, ma di astensione di incoraggiamento, di visione della politica. Grazie.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Ricordava dal 5 al 6 che prendevo in alcune materie io quando andavo a scuola: qualche professore come incoraggiamento mi dava dal 5 al 6, cioè tu intravedi più o meno, però non ci sei ancora arrivato. Però adesso sono arrivato qui. A parte gli scherzi, qualche altro intervento? No. Dichiarazione di voto? Consigliere Masin, prego.

MASIN MATTEO – Consigliere Forum dei Cittadini con Edoardo Gaffeo:

Non vorrei ripetere quello che hanno detto i miei colleghi, però effettivamente delle criticità ci sono. Sarebbe facile liquidare tutto dicendo che si potrebbe rinominare Rovigo da città delle rose a città dei supermercati, però quella piccola rotatoria lì diventa un imbuto. Ci sono già veramente un sacco di persone che ogni giorno gravitano lì. Pensiamo agli anziani che arrivano in prossimità della rotatoria e rallentano perché devono orientarsi su quale supermercato decide di prendere e lì si ferma tutto. Questo è il motivo anche della nostra astensione.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Consigliere Frigato, prego.

FRIGATO FEDERICO – Consigliere Rovigo Si Ama Federico Frigato Sindaco:

Grazie. Io rinnovo l'appello all'Assessore affinché ritiri momentaneamente questa delibera e faccia fare agli uffici un di più di integrazione degli atti e di verifica dal punto di vista della viabilità anche perché, se non ho capito male, la variante urbanistica riguarda proprio una porzione della strada, quindi si va proprio a incidere sull'aspetto della viabilità della strada. Quindi Assessore, siccome poi lo diceva lei stesso, sarà oggetto di VAS e ci sarà una valutazione successiva, portiamoci avanti. Non è che se in passato altre Amministrazioni hanno concesso aree per fare supermercati così, senza fare verifiche o attenendosi a quella che era la semplice prescrizione di legge, dobbiamo perpetrare questa strada. Si parla di pianificazione, di idea di città, cominciamo anche ad averla. Se no, a fronte di singole richieste di privati legittime, noi cominciamo a concedere spazi per supermercati dappertutto, non so dove andiamo a finire. Quindi Assessore, magari ci rifletta un attimo e ci dica.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Consigliere Crivellari, prego.

CRIVELLARI DIEGO – Consigliere Partito Democratico:

Grazie Presidente. Tutto sommato semplicemente per confermare le valutazioni che venivano e abbiamo condiviso anche in questa sede e non solo in Commissione con il collega e compagno di avventure Tosini. Non è quindi un'astensione degli ignavi, ma è un'astensione che tiene conto dell'intervento, ma anche evidentemente, questo voglio dirlo, di quella necessità più complessiva anche di guardare alla mobilità e alla viabilità di quella zona che peraltro anch'io attraverso molto spesso per motivi di lavoro e non solo. E quindi al di là della normativa specifica del caso, la raccomandazione che noi facciamo è di tenerne conto comunque vada. Sappiamo e speriamo che verrà fatto.

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Grazie. Qualche altro intervento?

(Voce incomprensibile dall'Aula)

MORETTO MATTIA – Presidente del Consiglio:

Non viene ritirata. Immagino la sorpresa, ma non viene ritirata. Non c'è nessun altro? No. Mettiamo

in votazione. Favorevoli. 16 favorevoli. Contrari? Nessuno. Astenuti? 12 astenuti (Tosini, Crivellari, Frigato, Masin, Merlo, Folchini, Piscopo, Biasin, Tovo, Rossi, Borgato, 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