



COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N. 444 DEL 01/10/2026

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - SPORT ED EDILIZIA SPORTIVA - SISTEMI INFORMATIVI

SEZIONE URBANISTICA

PRESENTATA DA: DALL'ARA IVAN

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO “BORGO LAGOMOLIN”, IN LOCALITA' BUSO. ADOZIONE VARIANTE N. 1 AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Ravagnani Fabrizio

PREMESSO che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 27/07/2011 è stata approvata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50, co. 4, lett. C) della L.R. 61/1985, la variante Parziale al P.R.G. del Comune di Rovigo finalizzata alla localizzazione del Programma Sperimentale della Regione Veneto approvato con provvedimento del Consiglio Regionale n. 72 del 28/10/2008, denominata “Variante Urbanistica Contro locazione”, che ha individuato una nuova Z.T.O “C2D” nella frazione di Buso;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 22/04/2013 è stato approvato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15, co. 2, delle N.T.A. del P.R.G. all'epoca vigente del Comune di Rovigo, l'Ambito territoriale di intervento interessato dal Piano Particolareggiato denominato “Borgo Lagomolin”, come definito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 27/07/2011 di approvazione della “Variante urbanistica contro locazione” e come meglio individuato con tratteggio rosso e blu nella Tavola n. 3 – individuazione stralci funzionali e verifica standard – allegata al citato provvedimento;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 26/04/2013 è stato adottato il Piano Particolareggiato denominato “Borgo Lagomolin” in località Buso;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 182 del 06/06/2013, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il suddetto Piano Particolareggiato;
- detto Piano è entrato in vigore il giorno 21/06/2013, e cioè dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del provvedimento di approvazione (avvenuta in data 10/06/2013);
- il Piano Urbanistico Attuativo in parola, a differenza di quanto inizialmente previsto con la sopracitata DCC n. 11/2013, si estende su tutto il perimetro della Z.T.O. “C2D”, e risulta suddiviso in tre stralci attuativi;



COMUNE DI ROVIGO

- in data 05/06/2013 è stato stipulato l'Atto Unilaterale d'Obbligo presso il Notaio Mario Caracciolo di Padova, Rep. 42.369, Racc. 23.046, finalizzato all'attuazione dei primi due stralci del Piano in questione;
- in data 10/06/2013 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 76, relativo alle opere di urbanizzazione del 1° e 2° stralcio funzionale del Piano suddetto;

DATO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 20, co. 9, della L.R. 11/2004 la durata del Piano Urbanistico Attuativo è pari a 10 anni, e pertanto fino al 21/06/2023;
- in virtù dell'art. 10, co. 4-bis, del D.L. 76/2020 (come convertito in Legge 120/2020) secondo cui: *«Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3 -bis, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98»*, ne deriva, l'estensione della validità temporale del Piano di ulteriori 3 anni (dal 25/06/2023 al 25/06/2026);
- in virtù dell'art. 10-septies, co. 1, lett. b) del D.L. 21/03/2022, n. 21 (conv. in Legge 20/05/2022, n. 51 – cd. “Decreto Ucraina”) la validità del Piano in parola è stata oggetto di un'estensione temporale di un ulteriore anno, termine poi prorogato di un ulteriore anno con l'art. 10, co. 11-decies, del D.L. 198/2022, convertito con modifiche in Legge 14/2023, cd. “Decreto Milleproroghe”, poi prorogato ancora di 6 mesi con l'art. 4-quater del D.L. 09/12/2023, n. 181 (cd. Decreto “Sicurezza energetica”), prorogato con il D.L. 27/12/2024, n. 202, che all'art. 7 ha modificato ancora l'art. 10-septies del D.L. 21/2022, disponendo che le parole “trenta mesi” sono sostituite con “trentasei mesi”, e da ultimo prorogato con la Legge 27/02/2026, n. 26 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 dicembre 2025, n. 200, recante disposizioni urgenti in termini normativi” (cd. “Milleproroghe”) che ha sostituito le parole: «trentasei mesi» con «quarantotto mesi», prorogando pertanto la validità del Piano in oggetto di un ulteriore anno (così come quello della relativa Convenzione) sino al 21/06/2030;

DATO ATTO che:

- la ditta proponente intende ora attuare il terzo stralcio del Piano in parola, tuttavia tra gli elaborati approvati risulta assente lo schema di convenzione, elaborato che risulta necessario essendo previsti impegni per entrambe le parti (ditta lottizzante e Comune), quali ad es. lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, il collaudo delle OO.UU., l'acquisizione a patrimonio, ecc.;
- per il tramite del SUAP del Comune di Rovigo, la ditta CAVAZZANA FRANCO & C. S.a.s. ha trasmesso domanda di approvazione della Variante n. 1 al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato “Borgo Lagomolin”, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 (Codice pratica SUAP: 00597340280-30052025-0952, Prot. pratica: REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0430531 del 04/06/2025), i cui elaborati sono stati successivamente integrati con prott. Suap REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0810900 del 24/10/2025, REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0050411 del 30/01/2026, REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0185218 del 21/04/2022, REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0791107 del 15/10/2025, REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0100335 del 24/02/2026 e REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0261837 dell'11/05/2026;
- la proposta progettuale propone, oltre all'introduzione dello schema di convenzione, alcune lievi modifiche alla rete di illuminazione pubblica che viene aggiornata secondo le normative ora in



COMUNE DI ROVIGO

vigore, oltre che lo stralcio della rete gas-metano, in quanto il proponente ha scelto di alimentare gli impianti di riscaldamento degli edifici in pompa di calore;

- la proposta in parola è composta dai seguenti elaborati grafici e descrittivi ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, redatti dal proponente e di seguito elencati quali parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - All. A - Relazione generale tecnico illustrativa;
 - All. B - Relazione di calcolo;
 - All. C - Computo metrico estimativo;
 - All. D - Prontuario per la mitigazione ambientale e qualità architettonica;
 - All. E - Pareri Enti;
 - All. F - Norme Tecniche di Attuazione;
 - All. G - Schema di convenzione;
 - All. H - Quadro economico;
 - TAV-01 - Estratti di mappa – P.R.G. P.A.T. - P.I. - Vista Aerea;
 - TAV-02 - Rilievo plano-altimetrico ambito d'intervento;
 - TAV-03 - Individuazione stralci funzionali e verifica dotazione standard;
 - TAV-04 - Planivolumetrico generale livellette stradali;
 - TAV-05 - Planimetria infrastrutture tecnologiche;
 - MODULO DI IDENTIFICAZIONE DEL P/P/P/I/A RISPETTO AL CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA IN MATERIA DI VINCA;
 - Aggiornamento relazione valutazione di compatibilità idraulica;
 - Verifica dimensioni tubo uscita;
 - TAV-U – Pratica Consorzio schema invasi;

POSTO che:

- il soggetto attuatore, a seguito dell'approvazione della presente variante n. 1 al P.U.A., dovrà sottoscrivere apposita convenzione per l'attuazione del terzo stralcio del Piano;
- il soggetto attuatore avrà titolo allo scomputo, dall'importo del contributo di costruzione, della quota parte afferente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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 all'art. 6 dello schema di convenzione (All. G - Schema di Convenzione). Ai fini dello scomputo oneri l'importo è solo quello inerente i lavori eseguiti;
- l'importo delle opere di urbanizzazione dovrà essere garantito da apposita polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, per un importo pari al 100% dell'importo complessivo del quadro economico, comprensivo di spese tecniche, oneri di sicurezza e I.V.A. di legge;
- le suddette garanzie saranno svincolate solo dopo l'avvenuta cessione/atto di vincolo uso pubblico delle aree/opere di urbanizzazione in favore del Comune di Rovigo;

PRESO ATTO che la proposta di Variante al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto ha natura prettamente normativa, non comporta nuove scelte pianificatorie, non modifica carichi urbanistici, parametri edilizi, destinazioni d'uso, standard o assetti localizzativi, né introduce ulteriori trasformazioni territoriali rispetto al piano vigente;

VALUTATO che la variante non è idonea a determinare effetti ambientali significativi ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 03/04/2006, n. 152, in quanto non incide sull'assetto territoriale né sulle condizioni ambientali dell'ambito interessato;

DATO ATTO che la variante in oggetto non rientra tra le modifiche di piani e programmi da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto priva del presupposto sostanziale della potenziale incidenza ambientale significativa;



COMUNE DI ROVIGO

PRESO ATTO che con nota del Consorzio di Bonifica Adige Po prot. 0006999 del 28/05/2026 (ricevuta al ns. prot. 37415 in pari data) è stato espresso parere favorevole con prescrizioni per quanto riguarda lo studio di compatibilità idraulica;

DATO ATTO che la proposta di variante al 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;

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 una richiesta protocollata inviata all'Ufficio Ragioneria da parte dell'Ufficio Urbanistica con la quantificazione degli oneri in oggetto;

RICHIAMATO quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 11/2004 relativo al procedimento di formazione, efficacia e varianti al Piano Urbanistico Attuativo, e 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 e 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;



COMUNE DI ROVIGO

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”* – UOC *“Pianificazione”*, individuato giusto Decreto Dirigenziale n. 171 del 28/12/2023;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e l'art. 26 del vigente Statuto comunale riguardanti le competenze della Giunta Comunale;

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;

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 della L.R. 11/2004, la variante n. 1 al Piano Particolareggiato denominato *“Borgo Lagomolin”* proposto dalla ditta CAVAZZANA FRANCO & C. S.a.s. composto dagli elaborati progettuali di seguiti elencati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - All. A - Relazione generale tecnico illustrativa;
 - All. B - Relazione di calcolo;
 - All. C - Computo metrico estimativo;
 - All. D - Prontuario per la mitigazione ambientale e qualità architettonica;
 - All. E - Pareri Enti;
 - All. F - Norme Tecniche di Attuazione;
 - All. G - Schema di convenzione;
 - All. H - Quadro economico;
 - TAV-01 - Estratti di mappa – P.R.G. P.A.T. - P.I. - Vista Aerea;
 - TAV-02 - Rilievo plano-altimetrico ambito d'intervento;
 - TAV-03 - Individuazione stralci funzionali e verifica dotazione standard;
 - TAV-04 - Planivolumetrico generale livellette stradali;
 - TAV-05 - Planimetria infrastrutture tecnologiche;
 - MODULO DI IDENTIFICAZIONE DEL P/P/P/I/A RISPETTO AL CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA IN MATERIA DI VINCA;
 - Aggiornamento relazione valutazione di compatibilità idraulica;
 - Verifica dimensioni tubo uscita;
 - TAV-U – Pratica Consorzio schema invasi;
3. **DI STABILIRE** che:
 - con la presente variante n. 1 al P.U.A. non viene prorogato il termine per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano medesimo, fatte salve eventuali ulteriori proroghe di legge;
 - il soggetto attuatore avrà titolo allo scomputo, dall'importo del contributo di costruzione, della quota parte afferente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi relativi agli edifici, sulla base del valore degli oneri vigenti al momento del rilascio del titolo;



COMUNE DI ROVIGO

- il costo da scomputare sarà quantificato in via definitiva solo dopo l'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate (ai fini dello scomputo l'importo è solo quello inerente i lavori eseguiti);
- la garanzia finanziaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere pari al 100% del quadro economico comprensivo di spese tecniche, oneri della sicurezza e I.V.A. di legge;

4. **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";

5. **DI DEMANDARE** al Dirigente competente eventuali modifiche e integrazioni agli atti di futura sottoscrizione, approvati 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;

6. **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;
- 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 una richiesta protocollata inviata all'Ufficio Ragioneria da parte dell'Ufficio 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, la Giunta comunale approva la variante al 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.



COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Con la sottoscrizione del presente provvedimento si appone parere favorevole ai sensi dell'art.49 e dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa.

Annotazioni:

Rovigo, 05/10/2026

IL DIRIGENTE
Christian Scalabrin

Documento sottoscritto con firma digitale