



# COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE  
N. 116 DEL 19/03/2026

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

### SEZIONE PATRIMONIO

PRESENTATA DA: RIZZATO LORENZO

**OGGETTO: APPROVAZIONE PROTOCOLLO DI INTESA TRA IL COMUNE DI ROVIGO E FS SISTEMI URBANI S.P.A. PER LA CESSIONE DI IMMOBILI DELL'EX SCALO FERROVIARIO DI ROVIGO FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA AUTOSTAZIONE.**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Garbellini Nicola

#### Premesso che:

- la Città di Rovigo è priva di una struttura moderna per la gestione dei flussi di traffico legati ai servizi di trasporto pubblico su gomma, attualmente attestati in via provvisoria presso la locale Piazza Fratelli Cervi;
- questo Ente ha previsto lo spostamento della Stazione Autobus nel proprio documento Unico di Programmazione;
- FSSU è la società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane che ha come *mission* la valorizzazione delle aree non più funzionali all'esercizio ferroviario, promuovendo lo sviluppo di progetti di trasformazione urbanistica;
- FSSU è proprietaria dell'ex scalo ferroviario della stazione di Rovigo (di seguito anche "**ex Scalo**");
- in data 01.07.2025, il Comune di Rovigo ha manifestato l'interesse ad intraprendere interlocuzioni con FSSU al fine di addivenire alla condivisione delle azioni necessarie finalizzate all'acquisizione di una porzione dell'ex Scalo e dei fabbricati ivi insistenti, funzionale alla realizzazione di una nuova Autostazione;
- le Parti hanno individuato quale oggetto della possibile cessione la porzione dell'ex Scalo, censita al catasto terreni del Comune di Rovigo al Fg 10, P.lle 2062, 2057, 2061, 1941, 1850, incluso il fabbricato Fg 10, p.la 1850 sub 8 e contrassegnata con perimetro rosso nella planimetria di cui all'allegato 1 del Protocollo (di seguito "**l'Area**") unito al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;



## COMUNE DI ROVIGO

- l'Area, nello specifico, è costituita da:
  - un piazzale, impiegato in passato da RFI per attività connesse alla gestione dei cantieri ferroviari, contrassegnato con campitura di colore giallo nella planimetria di cui all'allegato 1 identificata al c.t. Fg. 10, p.lle 2057 e 2062 (di seguito anche "**Piazzale**");
  - un fabbricato con relative pertinenze utilizzato un tempo come sede del "Dopo Lavoro Ferroviario", contrassegnato con campitura di colore verde nella planimetria di cui all'allegato 1 identificati al c.t. Fg. 10 p.lle 2061, 1941, 1850 e al c.f. Fg. 10 p.la 1850 sub. 8 (di seguito anche "**Fabbricato ex DLF**");
- allo stato attuale l'Area risulta in disuso, fatta eccezione per una porzione del Fabbricato ex DLF occupata da un ex conduttore con contratto regolarmente disdettato e adibita a deposito/officina di riparazione biciclette, nei confronti del quale FSSU ha già avviato apposita azione giudiziaria finalizzata al rilascio del bene, come di seguito precisato;

**Evidenziato** che FSSU è interessata alla cessione dell'Area in quanto la previsione di realizzazione della nuova Autostazione, contribuendo alla rigenerazione di aree ferroviarie non funzionali all'esercizio e al miglioramento dell'intermodalità della stazione, si inquadra nel perimetro di sviluppo della mission aziendale;

**Precisato** che per il Comune di Rovigo l'acquisizione dell'Area *de qua* assume un valore strategico per la realizzazione di una nuova Autostazione, a servizio dell'utenza del Trasporto Pubblico Urbano ed Extraurbano, costretto da tempo immemore a doversi concentrare su Piazza Fratelli Cervi, spazio che risulta scarsamente funzionale per collocazione, compresenza di altre attività *in loco* ed arredo urbano a rappresentare una soluzione definitiva e stabile per soddisfare l'esigenza summenzionata;

**Dato atto** che per la disciplina dei rapporti tra le Parti coinvolte nell'intervento anzidetto nonché per la definizione dei relativi poteri ed ambiti di intervento, si rende necessaria l'approvazione di uno specifico accordo integrativo del provvedimento ex art. 11 l. 241/1990 ad avvenuta sottoscrizione del quale decorreranno i relativi obblighi;

**Rilevato** che il testo dell'approvando Protocollo d'intesa prevede un piano di azioni condivise per realizzare le condizioni necessarie alla cessione dell'Area, come identificata in premessa, finalizzata alla realizzazione della nuova Autostazione di Rovigo. In particolare, inoltre, l'intesa ha lo scopo di regolare le attività tecniche e amministrative propedeutiche alla vendita dell'Area al Comune di Rovigo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ("as is");

**Dato atto** che, comunque, ex art. 42, comma 2, lett. l) TUEL sarà il Consiglio Comunale a doversi pronunciare definitivamente in materia autorizzando l'acquisizione immobiliare *de qua*, una volta condiviso il prezzo di vendita dell'Area tra le Parti;

**Evidenziato**, nello specifico, che l'approvando Protocollo prevede, tra l'altro, che FSSU si impegni a portare a termine a propria cura e spese le seguenti attività propedeutiche alla cessione dell'Area:



## COMUNE DI ROVIGO

1. procedere al frazionamento catastale necessario a definire formalmente il perimetro dell'Area da cedere al Comune come già individuato graficamente nell'allegato 1;
2. curare, in collaborazione con il Comune, tutte le attività tecniche, patrimoniali e amministrative necessarie a garantire la piena alienabilità dell'Area;
3. attivare e coltivare con la massima diligenza la procedura esecutiva finalizzata alla liberazione del Fabbricato ex DLF, attualmente occupato senza titolo;
4. promuovere le necessarie interlocuzioni con RFI affinché, quest'ultima provveda a propria cura e spese all'installazione di un'idonea recinzione lungo il nuovo confine risultante dal frazionamento catastale.

**Dato atto**, inoltre, che nel Protocollo *de quo* è previsto che le Parti concordino che l'acquisizione dell'Area avverrà, previa apposita Deliberazione del Consiglio Comunale di Rovigo e reperimento della necessaria copertura finanziaria, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ("as is"), al valore di mercato definito secondo la procedura successivamente descritta;

**Precisato** che il corrispettivo di cessione dell'Area sarà definito come segue:

1. FSSU provvederà a trasmettere al Comune una formale proposta economica indicante il prezzo di compravendita, determinato sulla base di una stima effettuata da un esperto indipendente, certificato RICS, incaricato dalla stessa;
2. il Comune, ricevuta tale proposta, ne verificherà la congruità. Qualora esprimesse riserve, avrà la facoltà di produrre, a propria cura e spese, una contro-perizia redatta da un tecnico qualificato;
3. in caso di uno scostamento superiore al 10% (dieci per cento) tra le due valutazioni, le Parti si impegnano a individuare, di comune accordo, un percorso finalizzato alla determinazione di un valore di cessione condiviso. Tale percorso potrà prevedere la nomina congiunta di un terzo perito indipendente; il mandato a tale perito sarà concordato dalle Parti e il relativo costo sarà sostenuto da FSSU e dal Comune nella misura del 50% (cinquanta per cento) ciascuno;
4. resta inteso che, qualora il valore definitivamente determinato all'esito della procedura come sopra descritta dovesse discostarsi in diminuzione di oltre il 10% (dieci per cento) rispetto al prezzo originariamente proposto da FSSU nella stima di cui al punto 1) FSSU avrà la facoltà insindacabile di non procedere alla vendita o, in alternativa, di richiedere l'apertura di un tavolo tecnico per un riesame condiviso del corrispettivo di cessione;

**Atteso** che le Parti individuano nel **30 maggio 2026** il termine per il perfezionamento della cessione unitaria dell'intera Area, previa apposita Deliberazione Consiliare e reperimento della necessaria copertura finanziaria da parte del Comune. Tuttavia, qualora alla predetta data sussistano impedimenti tecnici o amministrativi ostativi al trasferimento del Fabbricato ex DLF, le Parti si danno reciprocamente atto della volontà di stipulare, entro e non oltre il medesimo termine del **30 maggio 2026**, purché sussistano l'avvenuta adozione della Deliberazione Consiliare e la disponibilità delle risorse finanziarie in capo al Comune, il contratto di compravendita avente ad oggetto il solo Piazzale. In tale ipotesi, il trasferimento del Fabbricato ex DLF dovrà



## COMUNE DI ROVIGO

avvenire entro il **30 dicembre 2026**. Le Parti, di comune intesa e previa formalizzazione per iscritto, potranno concordare il differimento dei termini di stipula sopra indicati, fermo restando che ogni differimento dovrà comunque rimanere contenuto entro il limite di durata complessiva Protocollo stesso;

**Precisato** che, salvo diverso accordo scritto come sopra previsto, il termine del 30 maggio 2026 costituisce termine essenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c., limitatamente all'obbligo di stipula della compravendita del Piazzale; pertanto, l'infruttuoso decorso di tale termine senza che si sia pervenuti ad alcun atto traslativo, e in assenza di un differimento concordato per iscritto prima della scadenza, comporterà la risoluzione di diritto Protocollo. In caso di risoluzione di diritto del Protocollo, le Parti rinunciano fin da ora a qualsivoglia pretesa l'una nei confronti dell'altra a titolo risarcitorio o indennitario, nonché ad agire in qualsivoglia sede, giudiziale o di altra natura, per ottenere una sentenza o un provvedimento che produca gli effetti del contratto non concluso ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 c.c.;

**Dato atto** che FSSU e il Comune di Rovigo riconoscono e si danno reciprocamente atto che non sussiste alcuna volontà né di FSSU né del Comune di stipulare un contratto preliminare di compravendita del Piazzale e/o del Fabbricato ex DLF e che, pertanto, le pattuizioni di cui al precedente capoverso, e in generale le pattuizioni di cui all'approvando Protocollo, non costituiscono un contratto preliminare di compravendita del Piazzale e/o del Fabbricato ex DLF;

**Dato atto** che l'approvando protocollo ha una durata complessiva di 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla sua sottoscrizione. Entro tale termine di durata dovranno essere stipulati gli atti di compravendita del Piazzale e del Fabbricato ex DLF, ferma restando la facoltà delle Parti di concordare per iscritto il differimento delle singole date di stipula, purché queste ultime rimangano contenute entro il suddetto limite di durata del Protocollo.

**Rilevato** che l'allegato Protocollo cesserà di produrre ogni effetto, fatta salva la piena validità ed efficacia della compravendita del Piazzale eventualmente già perfezionata, al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

- a) la scadenza del termine di durata di 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla sua sottoscrizione.
- b) l'infruttuoso decorso del termine essenziale per la stipula del Piazzale, salvo che per tale specifica scadenza le Parti ne abbiano concordato il differimento per iscritto prima dello spirare del termine;

**Dato atto** che al verificarsi di tali cause di cessazione, fermo quanto sopra, nessun impegno previsto nel Protocollo de quo avrà più validità e nulla sarà dovuto da ciascuna Parte all'altra a qualsiasi titolo, con rinuncia reciproca fin da ora di ciascuna Parte a qualsivoglia pretesa, anche a titolo risarcitorio o indennitario, nei confronti dell'altra Parte;

**Ritenuto** di approvare il Protocollo d'intesa tra il Comune di Rovigo e FS Sistemi Urbani S.p.A., società con socio unico soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di "Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 532.783.501,00 interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, Partita Iva e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 06356181005, iscritta



## COMUNE DI ROVIGO

nel R.E.A di Roma al n. 962741, in persona del legale rappresentante pro tempore, allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale con la relativa planimetria, autorizzando il Sindaco alla sua sottoscrizione, con facoltà di apportare al medesimo le correzioni di mera forma e/o dettaglio che dovessero rendersi necessarie;

### **Visto:**

- il D.Lgs. 267 del 18/08/2000, recante il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

### **Visti altresì:**

- il Decreto Sindacale n. 32 del 19/12/2025 di conferimento all'Ing. Marzia Rizzi dell'incarico dirigenziale relativo al Settore LL.PP. Suolo, Fabbricati, Patrimonio, Espropri, Ambiente ed Ecologia;

- il Decreto Dirigenziale n. 66 del 06.03.2026 con cui è stato affidato all'Avv. Dott. Ric. Nicola Garbellini l'incarico comportante specifiche responsabilità nell'ambito della Sezione Patrimonio ed in particolare - U.O. Espropri - U.O. valorizzazioni immobiliari- U.O. gestione contratti e la nomina quale responsabile del procedimento (L.241/1990) per la sezione "Patrimonio ed espropri", nonché il Decreto dirigenziale n. 117 del 05.12.2025 di nomina quale RUP ex D.lgs 36/2023 e DEC per l'unità operativa Patrimonio, Espropri;

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 22/12/2025 "Approvazione documento unico di Programmazione (DUP) 2026/2028, relativa nota di aggiornamento al DUP 2026/2028, bilancio di previsione esercizio 2026/2028 e relativi allegati";

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 9/01/2026 "Approvazione piano esecutivo di gestione 2026/2028 – assegnazione dotazioni finanziarie";

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 25/02/2026 "Approvazione Piano integrato di attività e organizzazione 2026-2028";

**Richiamato** l'art. 48 del D.Lgs 267/2000 ed art. 26 del vigente Statuto Comunale riguardante le competenze della Giunta Comunale;

**Preso atto** che, ai sensi dell'art. 49 del predetto D.Lgs 267/2000 sono stati espressi i seguenti pareri:

- dal Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica: favorevole;
- dal Responsabile del Settore finanziario in ordine alla regolarità contabile: favorevole.

**Atteso** che la delibera è stata proposta dal Settore LL.PP. – Sezione Patrimonio;

Tutto quanto ciò premesso e motivato, con votazione unanime e favorevole espressa in forma palese

### **DELIBERA**

- 1) **le premesse** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, con il quale si approvano, e



## COMUNE DI ROVIGO

si intendono qui integralmente richiamate e riportate;

- 2) **di approvare** il Protocollo d'intesa tra il Comune di Rovigo e FS Sistemi Urbani S.p.A., società con socio unico soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di "Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 532.783.501,00 interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, Partita Iva e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 06356181005, iscritta nel R.E.A di Roma al n. 962741, in persona del legale rappresentante pro tempore, allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale con la relativa planimetria, autorizzando il Sindaco alla sua sottoscrizione, con facoltà di apportare al medesimo le correzioni di mera forma e/o dettaglio che dovessero rendersi necessarie;
- 3) **di dare atto** che, ex art. 42, comma 2, lett. l) TUEL sarà il Consiglio Comunale, a seguito dell'adozione del presente provvedimento, a doversi pronunciare definitivamente in materia autorizzando l'acquisizione immobiliare enunziata in premessa, una volta condiviso il prezzo di vendita dell'**Area** tra le Parti, la quale potrà riguardare il solo **Piazzale** identificato al c.t. Fg. 10, p.lle 2057 e 2062 ovvero anche il **Fabbricato ex DLF** identificato al c.t. Fg. 10 p.lle 2061, 1941, 1850 e al c.f. Fg. 10 p.la 1850 sub. 8, alle condizioni tutte succintamente menzionate e riportate esplicitamente e per esteso nel Protocollo allegato;
- 4) **di dare atto** che il presente provvedimento non ha riflessi o ricadute di carattere finanziario sul corrente bilancio comunale e che sarà trasmesso all'Ufficio Contratti per il seguito di competenza inerente la sottoscrizione del Protocollo e la sua repertoriazione;
- 5) **di dare atto** che la pubblicazione del presente atto all'Albo on-line e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente, avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali;
- 6) **di assolvere** l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. 33/2013) nell'apposita sezione del sito web dell'Ente "Amministrazione Trasparente – sezione Provvedimenti – Provvedimenti organi di indirizzo politico";
- 7) **di dichiarare**, con separata votazione unanime e palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 vista la necessità di procedere entro il 30.05.2026 alla compravendita immobiliare.



## 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, 31/03/2026

IL DIRIGENTE  
Marzia Rizzi

*Documento sottoscritto con firma digitale*