



# Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali e Avvocatura

## V COMMISSIONE CONSILIARE

### POLITICHE DEL TERRITORIO, DELL'AMBIENTE E DELLE INFRASTRUTTURE

*Urbanistica, Mobilità e Viabilità, Edilizia Privata, Edilizia Comunale e Residenziale, Lavori Pubblici, Infrastrutture e Manutenzioni, Arredo Urbano, Verde, Parchi e Agricoltura, Ambiente, Agenda 21, Acque Fluviali, Grande Padova e Città Metropolitana, Politiche del Territorio e Sviluppo Urbano Sostenibile, Accessibilità e Vita Indipendente, Programma Periferie Urbane, Progetto Arcella.*

## II COMMISSIONE CONSILIARE

### POLITICHE ECONOMICHE E COMUNICATIVE

*Tributi e Polo Catastale, Attività Produttive e Commercio, S.U.A.P. - Sportello Unico Attività Produttive, Eventi, Urp, Rete Civica, Comunicazione e Relazioni Esterne, Marketing Territoriale, Programmi e Progetti Comunitari, Politiche per la Tutela del Consumatore, Patrimonio e Partecipazioni, Provveditorato*

### Seduta congiunta del 14 febbraio 2018

Verbale n. 06 della V Commissione

Verbale n. 06 della II Commissione

L'anno 2018, il giorno 14 del mese di febbraio alle ore 16:30, regolarmente convocate con lettera d'invito dei Presidenti, si sono riunite, presso la sede di Palazzo Sarpi - Sala Urbanistica, la V e la II Commissione consiliare.

Sono presenti (P), assenti (A) ed assenti giustificati (Ag) i seguenti Consiglieri Comunali:					
FORESTA Antonio	Presidente V	P	BORILE Simone	Capogruppo	A
TISO Nereo	Presidente II	P	BARZON Anna	Componente II+V	P
LUCIANI Alain	V.Presidente V	P	BETTELLA Roberto	Componente V	P
SACERDOTI Paolo Roberto	V.Presidente V	P	GABELLI Giovanni	Componente V	Ag
PELLIZZARI Vanda	V.Presidente II	P	FERRO Stefano	Componente II	P
PILLITTERI Simone	V.Presidente II	P	MARINELLO Roberto	Componente V	P
BERNO Gianni	Capogruppo	P	RUFFINI Daniela	Componente V	P
RAMPAZZO Nicola	Capogruppo	P	SANGATI Marco	Componente V	P
GIRALUCCI Silvia	Capogruppo	A	TARZIA Luigi	Componente V	P
PASQUALETTO Carlo	Capogruppo	P	TURRIN Enrico	Componente V	P
CAVATTON Matteo	Capogruppo	P	LONARDI Ubaldo	Componente V	P
BITONCI Massimo	Capogruppo	Ag	MENEGHINI Davide	Componente II	P
MOSCO Eleonora	Capogruppo	P	MONETA Roberto Carlo	Componente V	P

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore al Commercio ed Attività economiche Antonio Bressa, l'Assessore all'Urbanistica Arturo Lorenzoni, il Funzionario A.S. del Settore Urbanistica e Servizi catastali dr.ssa Luisa Zugolaro, il Funzionario P.O. del Settore Urbanistica e Servizi Catastali ing. Antonio Zotta, il Funzionario responsabile S.U.A.P. arch. Mauro Geron.

Sono altresì presenti gli uditori presso la V Commissione: Giovanni Bettin, Lorenzo Benvenuti, Mario Liccardo, Dimitri Valente, e presso la II Commissione: Manuel Orvieto, Anna Donghia, Amedeo Levorato.

Segretari presenti Claudio Belluco, Attilio Dello Vicario, Christian Gabbatore. Verbalizzante: Attilio Dello Vicario.

Alle ore 16:30 il Presidente Antonio Foresta, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: Trattazione dei seguenti argomenti, in seduta PUBBLICA:

- Pratica n. 8217/2017 presentata il 23/11/2017 prot. 0407155, in Piazza Mazzini 16: intervento di edilizia produttiva in deroga all'art. 43.1 delle N.T.A. del PI, ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del PI e dell'art. 14 comma 1 del DPR 380/2001 e approvazione della convenzione ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/01 in

relazione ad un intervento di cambio di destinazione d'uso da residenza per anziani in turistico complementare (casa vacanze) attraverso la rifunzionalizzazione dei piani quarto e quinto del pensionato "Piaggi";

- Pratica n. 8442/2016 presentata il 27/12/2016 prot. 0392094, in Galleria Borromeo: richiesta di autorizzazione di struttura stagionale su plateatico già autorizzato per l'attività di somministrazione su area pubblica ai sensi del combinato disposto dagli artt. 45 delle N.T.A. del P.I., art. 4.2.3 del Regolamento per l'Arredo Urbano e dall'art. 69 comma 9 del Regolamento Edilizio che prevede che l'intervento debba essere preceduto da un progetto unitario approvato con delibera di C.C. ;
- Proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell'art. 15.3 delle N.T.A. del P.I., per la realizzazione di un bike stop in via Isonzo a Padova;
- Sportello Unico per le Attività Produttive: intervento per la riqualificazione di un immobile e la sua trasformazione in alloggi per studenti e per turismo complementare per un numero complessivo di 204 posti letto – Approvazione in deroga all'art. 11 delle N.T.A. del P.I. e approvazione della convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001.

Foresta	Saluta i presenti, passando alla trattazione del 1° argomento all'ordine del giorno, "Pratica n. 8217/2017 presentata il 23/11/2017 prot. 0407155, in Piazza Mazzini 16: intervento di edilizia produttiva in deroga all'art. 43.1 delle N.T.A. del P.I., ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del P.I. e dell'art.14 comma 1 del DPR 380/2001 e approvazione della convenzione ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/01 in relazione ad un intervento di cambio di destinazione d'uso da residenza per anziani in turistico complementare (casa vacanze) attraverso la rifunzionalizzazione dei piani quarto e quinto del pensionato "Piaggi"
Geron	Illustra la rifunzionalizzazione dei piani quarto e quinto del pensionato Piaggi, per i quali viene chiesto di cambiare destinazione da residenziale a direzionale. Considerato che la destinazione direzionale ha una finalità pubblica, la deroga ai sensi dell'art. 40 N.T.A. del P.R.G., viene richiesta in quanto l'art. 43 N.T.A. del P.R.G. per le unità di piano destinate a servizi di interesse generale non prevede la destinazione a struttura ricettiva. L'intervento prevede anche opere per il risparmio energetico.
	Alle 16.35 entra il consigliere Cavatton.
Ferro	Apprezza l'utilizzo di una sala da parte del Comune, ma l'Amministrazione dovrebbe chiedere qualcosa in più di un controvalore di 40.000 euro. Si potrebbe chiedere di destinare una camera per anziani non autosufficienti. Interroga inoltre sul perchè non si sia richiesta la percentuale del 10% relativa alla convenienza pubblica per interventi di questo tipo.
	Alle ore 16.40 entrano i consiglieri Moneta e Berno.
Geron	Spiega che il contributo del 10 % è relativo all'aumento di valore dell'intervento a seguito del cambio d'uso. Facendo una comparazione con i valori di mercato tra il valore iniziale ed il valore finale, la differenza è negativa.
	Alle 16.43 entrano i consiglieri Lonardi e Luciani.
Barzon	Ritiene sia sufficiente la sola cessione della sala, premettendo che bisognerà decidere cosa farne visto che ve ne sono anche altre in città.
	Alle ore 16.45 entrano l'assessore all'Urbanistica Lorenzoni e il consigliere Sacerdoti.
Pellizzari	Ritiene che la richiesta di variante sia determinata dalla carenza di ospiti nella struttura.
Barzon	Evidenzia che il problema della carenza di ospiti al Piaggi probabilmente è dovuto al fatto che l'accesso a questa struttura è per persone autosufficienti.
	Alle ore 16.58 entra il consigliere Pasqualetto.
Ruffini	Evidenzia come si tratti di persone che autonomamente chiedono di andare al Piaggi, la quale è una struttura diversa da quelle per non autosufficienti. Il Piaggi, all'interno di quella che è l'I.R.A., potrebbe occuparsi di più di quelle famiglie che vengono da fuori Padova per seguire i malati ricoverati in ospedale. Ritiene valida l'idea del consigliere Ferro; peraltro qualche unità potrebbe essere destinata ad anziani in difficoltà sul mercato privato, come ad esempio le residenze I.R.A. al Forcellini.
Tiso	Informa che lo scorso anno il Piaggi ha avuto una perdita di 250.000 euro; può essere chiesta una sala o la compensazione dei 40.000 euro all'anno, cercando tuttavia di trovare un equilibrio.
Luciani	Concorda con quanto detto dalla collega Ruffini, e ritiene che in una rigenerazione come questa debba esserci una ricaduta sulla città, soprattutto in questo momento, con gli investimenti sugli alloggi pubblici fermi.
Foresta	Ricorda che se un anziano è in difficoltà il Comune se ne fa carico, ma non si può tenerlo per anni in una struttura tipo questa. In via Fortin è diverso, qui si potrebbe pensare ad una temporaneità con turnazione di circa 20 giorni.
Tarzia	Si dichiara favorevole a questi processi di rigenerazione e si informa su cosa vuol dire Turistico Casa Vacanze. Peraltro evidenzia che con queste riqualificazioni si rischia di creare nuove problematiche alle strutture alberghiere. Indubbiamente bisognerebbe aiutare di più gli anziani in difficoltà, investendo maggiormente nel sociale.

Geron	Specifica che la legge 11/2013 classifica le strutture complementari, e la dizione "Turistico Casa Vacanze" la si ritrova all'interno della classificazione che fa la Provincia.
Cavatton	Fa presente che in strutture di questo tipo praticamente non viene fornito il vitto e ritiene che non bisognerebbe procedere singolarmente a deroghe come questa. Si dovrebbe riunire un pacchetto di domande simili da esaminare, al fine di avere un indirizzo uguale per tutti.
Bressa	Precisa che tutto ciò richiesto in più rispetto a quanto previsto dalla normativa, non è dovuto.
Turrin	Esprime la propria preoccupazione in merito al fatto che gli ospiti paghino la tassa di soggiorno, e quindi queste strutture entrano in concorrenza con gli alberghi.
Berno	Analizza gli interventi in Piazza Mazzini e di via Delù della scorsa Commissione: sono entrambi in zone critiche, però creare un passaggio di persone può contribuire alla rigenerazione di una zona. Appare evidente che bisogna tenere conto che nell'intervento vi sono finalità di pubblico servizio, soprattutto per incentivare il turismo nella nostra città.
Ruffini	Indica che è più corretto parlare di pensionato Piaggi, in quanto la dizione I.R.A. non compare nel progetto. Precisa che la dizione famiglie in difficoltà, è quella che deriva dalla legge 431/1998, e che l'affitto medio dell'I.R.A. per queste tipologie di alloggi è di 350 euro, e nel programma dell'Amministrazione si parla di incentivare il sociale.
Luciani	Ritiene che si stia riqualificando un Ente, non un'area, e che si stia facendo solo un lavoro di cassa senza progettualità globale delle problematiche.
Ferro	Evidenzia che l'affitto di una camera sarebbe di 20 euro al giorno, che rapportato all'anno è quasi equivalente all'utilizzo annuale della sala.
	Alle ore 17.24 esce il consigliere Lonardi.
Bettella	Ritiene che l'utilizzo di una sala per 10 volte all'anno non incida adeguatamente sulle necessità della zona.
Lorenzoni	Richiama l'attenzione sulle difficoltà dell'I.R.A., rischiando che per difficoltà economiche chiudano le strutture, e se succedesse vi sarebbe una pesante ricaduta sull'occupazione in città.
Bressa	Ritiene che, considerata la richiesta proposta dal pensionato Piaggi potrebbe non essere il soggetto più appropriato per chiedere di più, correndo quindi il rischio di caricare ulteriori oneri sull'I.R.A.
Lorenzoni	Precisa che la programmazione economica sulle stanze alberghiere non è di competenza del Comune, di competenza è la programmazione urbanistica. Ritiene che la domanda da porsi è se c'è la volontà che in quella zona vengano realizzati interventi tipo quello proposto.
Tiso	Pensa che il Settore Servizi Sociali dovrebbe fare una programmazione per capire cosa succederà nei prossimi anni in base all'allungamento della vita media dei residenti.
Moneta	Sottolinea che tutte le considerazioni fatte fino ad ora sono valide, ed è condivisibile lo scopo sociale di una camera per gli anziani, ma chiede quanto può incidere la disponibilità di una camera in un ambito emergenziale generale. Fa presente che l'utilizzo di questa camera in un sistema emergenziale, inserita nel contesto di questo intervento, potrebbe danneggiare a livello di immagine la struttura richiesta, facendo perdere lo scopo dell'intervento proposto. In merito alla sala ritiene che il Comune ne abbia già in gestione, e propone di pensare di creare in questa delle attività specifiche per gli anziani organizzate dal Comune.
Bettin	Evidenzia che la struttura così come proposta sia provvisoria, la tendenza del mercato indica che le strutture per autosufficienti sono in declino. Vengono sempre più richieste strutture per non autosufficienti, ipotizzando quindi una revisione totale sul cosa fare dell'edificio in piazza Mazzini.
Foresta	Verificando l'assenza di ulteriori interventi dichiara chiusa la discussione sull'argomento: <i>"Pratica n. 8217/2017 presentata il 23/11/2017 prot. 0407155, in Piazza Mazzini 16: intervento di edilizia produttiva in deroga all'art. 43.1 delle N.T.A. del PI, ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del PI e dell'art. 14 comma 1 del DPR 380/2001 e approvazione della convenzione ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/01 in relazione ad un intervento di cambio di destinazione d'uso da residenza per anziani in turistico complementare (casa vacanze) attraverso la rifunzionalizzazione dei piani quarto e quinto del pensionato "Piaggi".</i>
	<i>La Commissione, dopo la discussione, ha preso atto dell'argomento illustrato.</i>
Tiso	Introduce l'argomento al punto 2 dell'O.d.g. <i>"Pratica n. 8442/2016 presentata il 27/12/2016 prot. 0392094, in Galleria Borromeo: richiesta di autorizzazione di struttura stagionale su plateatico già autorizzato per l'attività di somministrazione su area pubblica ai sensi del combinato disposto dagli artt. 45 delle N.T.A. del PI, art. 4.2.3 del Regolamento per l'Arredo Urbano e dall'art. 69 comma 9 del Regolamento Edilizio che prevede che l'intervento debba essere preceduto da un progetto unitario approvato con delibera di C.C. "</i>
Geron	Informa sulla presenza di una norma che permette di derogare a quella che è la forma delle strutture stagionali prevista dal Regolamento per L'Arredo Urbano, con una tipologia approvata dal Consiglio Comunale. Evidenzia che la Commissione arredo urbano ha già espresso parere favorevole alla richiesta.
	Alle ore 17.50 escono i consiglieri Pillitteri e Rampazzo.
Mosco	Chiede se vi è la volontà da parte dell'Amministrazione di prevedere ulteriori deroghe, soprattutto in Centro Storico, dove questo tipo di strutture ha notevoli restrizioni, e se si

	intenda modificare il Regolamento per l'Arredo Urbano.
Bressa	Distingue come ci siano situazioni particolari e situazioni storizzate, non vi è la volontà di applicare deroghe generalizzate. Nel caso specifico si va a derogare per riqualificare una zona e comunque si sta modificando il regolamento per renderlo un po' più flessibile.
Mosco	Chiede se vi siano accordi con i residenti della zona che non volevano i plateatici.
Bressa	Precisa che vi è il nulla osta del condominio.
Luciani	Chiede quale sia l'indirizzo dell'Amministrazione per queste situazioni, in merito alla tassazione per l'occupazione di suolo pubblico.
Geron	Spiega che l'intervento viene realizzato con un Permesso per Costruire, pertanto sono dovuti gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, ed il Costo di Costruzione, come previsto dalla normativa.
Barzon	Chiede se la realizzazione può essere definita temporalmente, limitandola come durata a 10/20 anni.
Berno	Propone di inserire una clausola di durata decennale, per i plateatici in queste situazioni.
Geron	Spiega che ai sensi del D.P.R. 380 vi è sempre la possibilità di farla rimuovere.
Luciani	Precisa che alla cessazione dell'attività, cessa anche l'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.
	Alle ore 18.00 escono i consiglieri Turrin, Cavatton e l'Assessore Lorenzoni.
Tiso	Verificando l'assenza di ulteriori interventi dichiara chiusa la discussione sull'argomento: <i>"Pratica n. 8442/2016 presentata il 27/12/2016 prot. 0392094, in Galleria Borromeo: richiesta di autorizzazione di struttura stagionale su plateatico già autorizzato per l'attività di somministrazione su area pubblica ai sensi del combinato disposto dagli artt. 45 delle N.T.A. del P.I., art. 4.2.3 del Regolamento per l'Arredo Urbano e dall'art. 69 comma 9 del Regolamento Edilizio che prevede che l'intervento debba essere preceduto da un progetto unitario approvato con delibera di C.C."</i>
	<i>La Commissione, dopo la discussione, ha preso atto dell'argomento illustrato.</i>
Tiso	Introduce l'argomento al punto 3 dell'o.d.g. <i>"Proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell'art. 15.3 delle N.T.A. del P.I., per la realizzazione di un bike stop in via Isonzo a Padova"</i> .
Zugolaro	Illustra la pratica: con questo accordo viene offerto un servizio ai cittadini che frequentano l'argine sia a piedi che in bicicletta. E' prevista la realizzazione di un posto per la riparazione delle biciclette, un gazebo dove fermarsi ed una piccola casa del custode. Per la realizzazione dell'intervento la ditta, che sta già edificando in via del Commissario, sposta 600 mc da quell'intervento a questa zona.
Ruffini	Chiede se sia necessaria la casa del custode ed evidenzia che il gazebo sembra avere notevoli dimensioni.
Berno	Spiega che la zona sarà oggetto di un ampio progetto a livello illuminotecnico, e che questo progetto è strettamente legato a quello ed ai lavori arginali già realizzati. Grazie ai lavori realizzati e a queste piccole attività si riuscirà a rivitalizzare la zona.
Tiso	Aggiunge che l'intervento si collega a tutto l'anello fluviale del Brenta: è un valore aggiunto al progetto di recupero previsto dal progetto.
Ferro	Valuta positivamente strutture come questa, e ce ne vorrebbero altre. Potrebbe essere un'idea prevedere all'interno di queste strutture l'avvio al lavoro per attività quali meccanici, ecc.
Marinello	Chiede chiarimenti sulla necessità della realizzazione della casa del custode.
Bettella	Domanda informazioni sulla normativa nelle zone a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto, e quali siano i limiti per edificarvi.
Zugolaro	Risponde che a seguito di un accordo pubblico-privato, vengono spostati 600 mc da un'altra zona, che avrebbero potuto essere utilizzati per qualunque destinazione e portati in quest'area per questo specifico intervento.
	Alle ore 18.25 escono i consiglieri Pasqualetto, Mosco e l'uditore Valente.
Sangati	Esprime perplessità sulla casa del custode, ed auspica che resti con quella destinazione. Propone di prevederla in classe energetica adeguata, e che se l'attività dovesse cessare, venga previsto il ripristino dei luoghi.
Ruffini	Evidenzia che la vocazione primaria sembra essere quella commerciale legata al punto di ristoro. Il contributo che pagheranno sarà di 22.000 euro, non molto per lo sviluppo che potrebbe avere l'attività. Richiama l'attenzione sul fatto che viene spostata dalla cubatura su un'area ineditata per realizzare un'attività commerciale.
Foresta	Si propone di parlare con l'Assessore Lorenzoni che ha la competenza in merito.
Berno	Invita i consiglieri a vedere l'area ed indica che l'intervento è in una zona da rigenerare, dove a 300 ml di distanza non sono riusciti a far decollare l'attività commerciale della spiaggia lungo il fiume.
Liccardo	Sostiene quanto affermato dal consigliere Berno, ed auspica maggiori interventi di questo tipo per una città dolce e green. Il problema potrebbe essere la casetta se diventa un

	appartamento al di fuori dell'attività.
Tiso	Verificando l'assenza di ulteriori interventi dichiara chiusa la discussione sull'argomento: <i>"Proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell'art. 15.3 delle N.T.A. del P.I., per la realizzazione di un bike stop in via Isonzo a Padova"</i> .
	<i>La Commissione, dopo la discussione, ha preso atto dell'argomento illustrato.</i>
Foresta	Introduce l'argomento al punto 4 dell'O.d.g. <i>"Sportello Unico per le Attività Produttive: intervento per la riqualificazione di un immobile e la sua trasformazione in alloggi per studenti e per turismo complementare per un numero complessivo di 204 posti letto – Approvazione in deroga all'art. 11 delle N.T.A. del P.I. e approvazione della convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001"</i> .
Bressa	Spiega che l'argomento ritorna in Commissione: l'Amministrazione ha chiesto che la tariffa non sia definitiva ma sia un'indicazione di massima che può essere anche abbassata. Si è inoltre chiesta una stanza per 30 gg. all'anno, ed almeno 5 giorni consecutivi, ed il contributo straordinario è stato inserito nella delibera, utilizzando le tariffe dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Viene proposto di fare un registro di stanze tipo questa.
Ferro	Ritiene che il significato politico sulla questione tariffa non sia stato recepito.
Tiso	Specifica che se non si accetta quanto proposto, amministrativamente si dovrà comunicare che il progetto non andrà avanti. Sottolinea peraltro che se le tariffe sono fuori mercato ci rimettono loro.
Bressa	Anticipa che quando la delibera passerà in Consiglio Comunale, si occuperà di presentare le tariffe degli studentati della città.
Foresta	Verificando l'assenza di ulteriori interventi dichiara chiusa la discussione sull'argomento: <i>"Sportello Unico per le Attività Produttive: intervento per la riqualificazione di un immobile e la sua trasformazione in alloggi per studenti e per turismo complementare per un numero complessivo di 204 posti letto – Approvazione in deroga all'art. 11 delle N.T.A. del P.I. e approvazione della convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001"</i> .
	<i>La Commissione, dopo la discussione, ha preso atto dell'argomento illustrato.</i>
Foresta	Non essendoci più interventi, saluta i presenti e chiude la seduta alle ore 18.45

Il Presidente della V Commissione  
Antonio Foresta

Il Presidente della II Commissione  
Nereo Tiso

Il segretario verbalizzante  
Attilio Dello Vicario