



Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali

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.

Verbale n. 37 del 4 novembre 2020

L'anno 2020, il giorno 4 del mese di novembre, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente, si è riunita alle ore 16.00, in modalità videoconferenza, la V Commissione consiliare.

Sono presenti (P), assenti (A) ed assenti giustificati (Ag) i seguenti Consiglieri Comunali:					
FORESTA Antonio	Presidente	P	BARZON Anna	Componente	P
LUCIANI Alain	V.Presidente	P	BETTELLA Roberto	Componente	P
SACERDOTI Paolo Roberto	V.Presidente	P	GABELLI Giovanni	Componente	P
BERNO Gianni	Capogruppo	P	TISO Nereo	Componente	P
RAMPAZZO Nicola	Capogruppo	A	MARINELLO Roberto	Componente	P
SCARSO Meri	Capogruppo	P	RUFFINI Daniela	Componente	P
PASQUALETTO Carlo	Capogruppo	A	SANGATI Marco	Componente	P
PELLIZZARI Vanda	Capogruppo	P	PILLITTERI Simone	Componente	P
BITONCI Massimo	Capogruppo	AG	TARZIA Luigi	Componente	P
CUSUMANO Giacomo	Capogruppo	P	LONARDI Ubaldo	Componente	P
MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	P	CAPPELLINI Elena	Componente	P
MOSCO Eleonora	Capogruppo	P	TURRIN Enrico	Componente	P
CAVATTON Matteo	Capogruppo	P			

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale l'assessore all'Edilizia Privata Antonio Bressa, il Capo Settore Edilizia Privata arch. Nicoletta Paiaro

Sono presenti inoltre Gilberto Vendramin impresa CEV, Paolo Boleso e Francesco Onida di Investire sgr, il professionista arch. Antonio Venturato.

Sono altresì presenti gli uditori Giovanni Bettin, Alfredo Drago, Alberto Andrian, la vice presidente Consulta 4A Cecilia Ripa, il consigliere non componente Enrico Fiorentin

Segretario verbalizzante Claudio Belluco

Alle ore 16:00 il Presidente Antonio Foresta, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta pubblica.

OGGETTO: Trattazione del seguente argomento:

- *Ex sede degli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate in via Vergerio. Intervento edilizio di ristrutturazione e riconversione ad uso residenziale, da eseguirsi ai sensi degli artt.17 e 18 D.P.R. n.380/2001 e del D.M. 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture. Approvazione della bozza di convenzione.*

Presidente Foresta	Apri la seduta introducendo l'argomento all'ordine del giorno "Ex sede degli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate in via Vergerio. Intervento edilizio di ristrutturazione e riconversione ad uso residenziale, da eseguirsi ai sensi degli artt.17 e 18 D.P.R. n.380/2001 e del D.M. 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture. Approvazione della bozza di convenzione". Passa la parola all'assessore Bressa.
Assessore Bressa	Spiega che l'edificio è stato comprato da CEV, una società di costruzioni che ha avviato un intervento di pulizia. Con la convenzione inizierà una ristrutturazione che porterà a 33 appartamenti. L'edificio verrà poi ceduto al fondo immobiliare "Investire", con rappresentanti che partecipano alla seduta, con finalità di housing sociale. Si tratta di

	<p>un'attività prevista da un decreto legislativo: un bene privato, i cui proprietari hanno come <i>mission l'housing</i> sociale. Si fa una convenzione con l'amministrazione comunale per definire i requisiti posseduti dai soggetti per accedere, quindi i valori di canone degli affitti, i valori di cessione e i criteri stessi di assegnazione, con caratteri tuttavia privatistici, all'interno dei parametri definiti.</p> <p>La palazzina si inserisce all'interno del super condominio "Santa Rita": si sono avuti contatti con rappresentanti del complesso e ricevuto segnalazioni dai proprietari che chiedevano garanzie riguardo al mantenimento del valore di mercato.</p> <p>Si è stabilito che i 33 appartamenti verranno dati in locazione con contratto a canone concordato tramite i patti territoriali, con un valore inferiore a livello di mercato, calmierandone così il livello. Dopo i primi otto anni di locazione è possibile la vendita, con diritto di prelazione in capo agli abitanti, e valore definito da Legge Regionale, pari a circa 2.2250 euro / mq; un valore inferiore ai valori di costruzione a nuovo della zona, senza tuttavia svalutare l'esistente.</p> <p>Per far richiesta nell'avviso pubblico fatto dal Fondo ci sono criteri definiti dalla convenzione: cittadinanza italiana o europea, reddito complessivo del nucleo familiare tra 15.000 e 55.000 euro ISEE, non essere in possesso di un'abitazione nel comune di Padova o in un raggio di 50 km dalla palazzina. Queste famiglie quindi risultano avere caratteristiche che non permettono di accedere ad abitazione di edilizia pubblica, tuttavia possono avere difficoltà nell'acquistarla. Ci sono condizioni di esonero relativo all'onere del costo di costruzione. La proprietà si è tuttavia impegnata a fare opere per 30.000 euro, con realizzazione di marciapiedi nell'area. Ogni appartamento ha un posto auto assegnato presso i silos vicini.</p> <p>L'intervento permetterà una rigenerazione dell'edificio che rischiava l'abbandono, con miglioramento energetico, rispondendo anche a richieste di prima casa,</p>
Paiano	Aggiunge che la durata della convenzione è di 20 anni. Il fondo rimarrà impegnato nell'applicare i prezzi di vendita e di locazione con i parametri fissati, ed eventuali aggiornamenti.
Foresta	Aprire agli interventi
Ruffini	Pone domande sui requisiti per accedere alla richiesta. Perché si escludono quelle categorie che negli ultimi 5 anni abbiano avuto sfratti per morosità da appartenenti ERP. Quale differenza tra questo tipo di sfrattati e gli altri. Ritiene sia stato alzato molto il reddito di accesso ISEE: 15.000 euro è molto alto.
Turrin	Si complimenta con l'assessore Bressa, avendo avuto contatti con cittadini del quartiere che inizialmente potevano essere preoccupati per possibili ripercussioni sui valori dei loro proprietà. Ritiene si sia stata una risposta da parte dell'Amministrazione, mettendo dei paletti che li salvaguardano. Una buona risposta quindi da parte dell'Amministrazione.
Tiso	Riprende la definizione del <i>co housing</i> , con determinate caratteristiche. Ricorda un'altra esperienza in questo senso, in via del Commissario. Da quanto gli risulta sarebbe un abitare insieme. Ritiene si voglia dare spazio anche a quelle coppie che non possono accedere al mercato libero, ma non vogliono altresì rapportarsi all'ERP, con i punteggi relativi, ma in posizione intermedia. Ricorda di aver presentato una mozione in Consiglio comunale che incentivi l'accesso alle nuove famiglie.
Tarzia	Ritiene sia un ottimo provvedimento e si complimenta con l'Assessore, è giusto riquificarlo, era stato investito della situazione anche come presidente della Commissione Sicurezza.
Sangati	Pone una domanda sulla vendita: l'inquilino può riscattare o è il proprietario che decide se vendere. Sull'IMU, risulta forse una situazione che inerte al passato. Pensa che l'operazione sia nel complesso positiva, forse con un prezzo più basso la valenza sociale sarebbe stata più rafforzata.
Lonardi	Riconosce il buon lavoro fatto dall'Amministrazione, sollecitata in Consiglio da una interrogazione, avviata da segnalazioni su una versione della convenzione presentata in precedenza. Gli risulta sia la prima volta che viene modificata sostanzialmente una proposta dell'Amministrazione in seguito all'interlocuzione con i soggetti indirettamente interessati. Ricorda che nell'area i parametri immobiliari sono alti e ciò si traduce in un alto carico di imposte.
Bettella	Precisa che si tratta di immobili che hanno 50 anni, essendo del 1970. solleva un problema riguardo i marciapiedi e le due isole ecologiche. Un gruppo di cassonetti, una ventina di metri di distanza dall'ingresso, crea fastidi alla circolazione. Suggerisce di trovare una soluzione. Ci sarebbe un'isola anche più in fondo rispetto alla strada. Puntualizza che via del Commissario è <i>co housing</i> , mentre qui si tratta di <i>housing</i> .
Ruffini	Richiede l'invio della prima versione della convenzione; si dichiara a conoscenza della

	differenza tra <i>housing</i> sociale e <i>co housing</i> e il regime dell'edilizia residenziale pubblica, rimanendo perplessa sull'esclusione per chi è stato sfrattato da abitazioni pubbliche, ma non nel privato. Solleva ancora il problema del fatto che il limite dei 15.000 euro è alto.
Foresta	Rileva le preoccupazioni di molti consiglieri, raccolte anche dal consigliere Lonardi con interrogazione in consiglio per sollecitare l'amministrazione. Considera che si deve ringraziare il fondo Investire e la proprietà dell'immobile che ha dato disponibilità a rivedere alcune situazioni, che ha senso nell'azione dell'assessore, che è durata un paio di mesi per arrivare a questa situazione, ricorda che quando furono costruiti gli immobili c'era una convenzione con il Comune ed a quel tempo furono classificate come di pregio, con determinati parametri di tassazione. Si tratta nel complesso di aree con abitazioni di pregio. Rileva che si è arrivati ad un accordo che vede avere il parere favorevole anche delle minoranze. Ricorda che comunque c'era una convenzione che fissava alcuni parametri. Aggiunge poi che vede preoccupazione di alcuni consiglieri che si preoccupano di una situazione di tener calmi il mercato, votando poi il mese precedente sulle palazzine ex Boschetti.
Bettin	Pone due domande: quando saranno conclusi i lavori e quindi quando saranno disponibili gli appartamenti. Sulla gestione condominiale delle palazzine: direttamente dall'investitore o dall'amministrazione condominiale.
Ripa	Chiede delucidazioni sui requisiti di nazionalità. Osserva che il progetto assomigli a Qui Padova". Nel caso non ci fossero i requisiti e non ci fossero domande a sufficienza come verrebbe fatta l'assegnazione.
Marinello	Pone tre domande, relative alla superficie degli appartamenti, che avranno ricadute sulle possibilità d'acquisto. Riprende richiesta sulle condizioni per l'acquisto, sulla forbice tra 15.000 e 55.000 euro. Si associa alla domanda sulla nazionalità. Non ritiene però sia paragonabile l'operazione su piazzale Boschetti e lo scambio delle palazzine liberty con l'argomento in discussione.
Bressa	Chiarisce che non c'è una prima e una seconda convenzione. Questa è la prima. C'è stata un'interlocuzione che è durata mesi, durante i quali ci sono stati confronti. Quindi questa è la prima convenzione che l'Amministrazione porta all'attenzione del Consiglio. Gli altri sono appunti, proposte. Riguardo alla nazionalità ci si è agganciati ad una norma del 1998: cittadini italiani, dell'Unione europea e stranieri titolari di carta soggiorno regolarmente soggiornanti, iscritti nelle liste di collocamento o che esercitano regolare attività di lavoro autonomo o subordinato. Sfrattati da ERP e non nel libero mercato: si è voluto circoscrivere ad alloggi che hanno finalità sociali come questi. Sono stati cercati dei parametri: 15.000 è il tetto massimo della Regione per contributi per l'affitto. I prezzi: sono quelli previsti dai patti territoriali. La superficie va dai 50 metri quadri, fino ai 100 dei più grandi. Un appartamento di 100 metri quadri avrà un affitto tra 600 / 800 euro. Sui 60 metri non superiore ai 450 euro. I valori sono circa il 30 % più basso dei valori OMI della zona. Non conosce il progetto Qui Padova.
Ripa consulta	Si riferisce al progetto Qui Padova di <i>social housing</i> concluso nel novembre 2019 in via del commissario.
Bressa	Afferma che si tratta dello stesso fondo, che è dimostrazione di garanzia, risultando un esempio positivo.
Vendramin CEV	Interviene come referente dell'impresa proprietaria. Il cantiere durerà tra 14-15 mesi, a far riferimento dal momento in cui ci sia convenzione e permesso di costruire.
Boleso investire sgr	Conferma quanto detto dall'assessore Bressa, e di essere gli stessi soggetti di via del Commissario. Con queste modalità si stanno sviluppando circa 700 / 750 appartamenti. A livello nazionale sono circa 7000. Invita a verificarne l'esperienza. Gli appartamenti sono di misure attorno ai 90 mq per contenere il canone di locazione. Al termine del primo periodo di otto anni, ci sarà una prelazione per i locatori, altrimenti si continuerà verso la durata ventennale della convenzione. Il target è di famiglie giovani, giovani coppie. Dall'esperienza risulta tendenzialmente una domanda circa tre volte l'offerta, quindi ci si aspetta un centinaio di domande. Ci sono dei parametri riguardo anche l'investimento e quindi le condizioni relative agli sfratti in ambito ERP ineriscono soprattutto l'emergenza abitativa.
Onida Investire sgr	Precisa, sul tema degli sfratti che le condizioni relative allo sfratto avvenuto dall'ERP, richiamano anche le disposizioni regionali.
Venturato	Spiega che il prezzo massimo di cessione è stato previsto sulla base di apposita normativa, attestandosi comunque su valori medi. Puntualizza che si tratta di un intervento che parte da un edificio esistente, quindi senza consumo di suolo. Gli

	appartamenti ricadranno in casse A.
Cusumano	Chiede se verrà utilizzato il bonus 110 %
Boleso	Risponde che non è previsto per i fondi immobiliari.
Presidente Foresta	Chiude quindi la discussione sull'argomento: <i>“Ex sede degli uffici territoriali dell’Agenzia delle Entrate in via Vergerio. Intervento edilizio di ristrutturazione e riconversione ad uso residenziale, da eseguirsi ai sensi degli artt.17 e 18 D.P.R. n.380/2001 e del D.M. 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture. Approvazione della bozza di convenzione”.</i>
	<i>La Commissione, dopo la discussione, ha preso atto dell’illustrazione dell’argomento</i>
Presidente Foresta	Non essendoci altre richieste di intervento, ringrazia i presenti e dichiara chiusa la seduta della Commissione alle ore 17:40.

*Il Presidente della V Commissione
Antonio Foresta*

*Il segretario verbalizzante
Claudio Belluco*