



# 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 15 novembre 2017

Verbale n. 02 della V Commissione

Verbale n. 03 della II Commissione

L'anno 2017, il giorno 15 del mese di novembre alle ore 16:00, regolarmente convocate con lettera d'invito dei Presidenti, si sono riunite in seduta congiunta, presso la sede di Palazzo Sarpi - Sala Urbanistica, la V Commissione consiliare 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  | A  | GABELLI Giovanni     | Componente V    | Ag |
| ELLIZZARI Vanda  | V.Presidente II | P  | FERRO Stefano        | Componente II   | P  |
| PILLITTERI Simone  | V.Presidente II | Ag | MARINELLO Roberto    | Componente V    | P  |
| BERNO Gianni   | Capogruppo      | P  | RUFFINI Daniela      | Componente V    | P  |
| RAMPAZZO Nicola  | Capogruppo      | A  | SANGATI Marco        | Componente V    | P  |
| GIRALUCCI Silvia   | Capogruppo      | A  | TARZIA Luigi         | Componente V    | P  |
| PASQUALETTO Carlo  | Capogruppo      | A  | TURRIN Enrico        | Componente V    | P  |
| CAVATTON Matteo  | Capogruppo      | P  | LONARDI Ubaldo       | Componente V    | Ag |
| ITONCI Massimo   | Capogruppo      | Ag | MENEHINI 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, il Capo Settore Urbanistica e Servizi catastali ed *ad interim* al Commercio ed Attività Produttive arch. Franco Fabris, il funzionario responsabile SUAP arch. Mauro Geron.

Sono altresì presenti gli uditori presso la V Commissione Lorenzo Benvenuti, Mario Liccardo, Paolo Parisato, Alessandro Nalin, e gli uditori presso la II Commissione Anna Donghia, Fabio Tonello, e pubblico.

Segretari presenti Claudio Belluco e Christian Gabbatore. Verbalizzante: Claudio Belluco.

Alle ore 16:10 il Presidente Antonio Foresta, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: Trattazione dei seguenti argomenti, in seduta PUBBLICA:

- Pratica n. 1866/2017 presentata il 20/03/2017 prot. 0094704, in via D. Manin 31: intervento di edilizia produttiva in deroga all'art. 43 punto 1 delle N.T.A. del P.I., ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del P.I. e dell'art. 14 del DPR 380/2001 per il cambio di destinazione d'uso da residenziale (convitto) a ricettivo-turistico.

- Pratica n. 623/2017 presentata il 20/06/2017 prot. 0028800, in via A. Einstein, 30: intervento di edilizia produttiva in deroga allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012 per l'ampliamento di un capannone destinato ad uso produttivo - autorimessa attività funebre.

|            |  |
|------------|--|
| Foresta    | Aprire la seduta congiunta con la collaborazione della vice presidente della II Commissione, Vanda Pellizzari ed introduce il punto 1 all'OdG: "Pratica n. 1866/2017 presentata il 20/03/2017 prot. 0094704, in via D. Manin 31: intervento di edilizia produttiva in deroga all'art. 43 punto 1 delle N.T.A. del P.I., ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del P.I. e dell'art. 14 del DPR 380/2001 per il cambio di destinazione d'uso da residenziale (convitto) a ricettivo-turistico", riguardante un cambio di destinazione. Passa la parola all'arch. Fabris per l'illustrazione.  |
|            | Entra il Presidente Tiso, ore 16:12.   |
| Fabris     | Spiega che si tratta di un immobile in via Daniele Manin, chiarendo che il cambio di destinazione è relativo, essendo la struttura già un convitto, quindi un'utilizzazione prossima alle attrezzature ricettive. La parte di convitto è di difficile collocazione all'interno della parte residenziale. L'utilizzo di tipo ricettivo è consentito dalle norme di Piano Regolatore in quanto la destinazione ricettiva è considerata di interesse pubblico, quindi in deroga alle utilizzazioni in atto, previa delibera di Consiglio comunale.<br>Vengono previste 22 stanze di albergo con il mantenimento a destinazione residenziale per due alloggi; si programma il recupero dei parcheggi, non in loco, ma collocati in un'area in via del Seminario, garantendo così la dotazione di parcheggi rispetto al numero di camere ed alla nuova utilizzazione. Viene effettuata una ristrutturazione con la riduzione delle stanze esistenti per dare gli spazi necessari. L'edificio è vincolato ma ha già ottenuto il parere della Soprintendenza per gli interventi previsti. |
| Geron      | Conferma come non ci siano sostanzialmente molte modifiche rispetto allo stato attuale, che prevedeva già camere con bagno essendo destinato a convitto. Era considerata casa albergo, quindi residenziale. Si portano a 22 le camere, con due/tre unità immobiliari ad uso ricettivo come previsto dalla legge sulla ricettività regionale.   |
| Pellizzari | Osserva che prima era un convitto per ragazze, ma con l'utilizzo promiscuo ipotizza dei problemi di traffico. Domanda come sarà l'utilizzo.  |
| Geron      | Risponde che si tratterà di un albergo, con una classificazione a tre stelle a cura della Provincia, come prevede la legge.  |
|            | Voci sovrapposte.  |
| Ferro      | Chiede se sia prevista una riqualificazione energetica.  |
| Geron      | Specifica che è prevista, non a livello di sagoma, essendo un edificio vincolato; non ci saranno i tipici pannelli solari, ma all'interno sono previsti impianti che permettono un risparmio energetico  |
| Ferro      | Commenta come per l'amministrazione il vantaggio sarebbe solo nel rifacimento della facciata.  |
| Geron      | Conferma che la proposta è di restaurare la facciata, anche la Soprintendenza si è espressa favorevolmente in quel senso.  |
| Ferro      | Continua: risulta un'attività commerciale a tutti gli effetti o c'è anche un risvolto sociale.   |
| Fabris     | Afferma che l'attività ricettiva viene considerata un servizio di interesse pubblico, di fatto sarebbe quello l'interesse.   |
| Ferro      | Evidenzia come non siano previste attenzioni su alcuni temi: l'Amministrazione si potrebbe riservare ad esempio 15 notti all'anno per ospitare persone. Essendo un'attività commerciale a scopo di lucro propone un'attenzione a favorire eventi culturali o sportivi. Ipotizza anche quindi la disponibilità verso tirocini. Un'attenzione particolare e da concordare rimandando ai proprietari, la Curia.   |
| Berno      | Chiede chiarimenti sull'intervento.  |
| Ferro      | Proporrebbe un certo numero di notti all'anno riservate all'Amministrazione nel momento ci fossero eventi promossi dal Comune o connessi.  |
| Tarzia     | Si informa se la gestione della struttura rimarrà in capo all'attuale proprietà.   |
| Fabris     | Spiega che c'è una proprietà che ha fatto la richiesta, ma l'immobile non è vincolato alla proprietà, che può cambiare.  |
| Cavatton   | Riepiloga i dati: 22 stanze e 2 appartamenti ad uso commerciale, la qualifica di albergo a tre stelle, con proprietà della Curia e recupero dei parcheggi in via del Seminario. Quanti parcheggi?  |
| Fabris     | Risponde che si recuperano nove posti auto, corrispondenti ad uno ogni tre stanze.   |
| Liccardo   | Chiede a che altezza di via del Seminario si collochino, e quant'è il limite di distanza collegata.  |
| Fabris     | Chiarisce che all'interno del centro storico non c'è la norma che impone la dotazione dei parcheggi. Vengono recuperati per un servizio utile al proponente, ma tecnicamente, potrebbe anche non essere previsto.  |
| Cavatton   | Pone la domanda se siano stati valutati i problemi di accesso in via Daniele Manin, molto ristretta, per l'arrivo degli ospiti.  |

|          |   |
|----------|---|
| Tiso     | Chiede se è previsto un accesso da via Manin.   |
| Fabris   | Specifica che è eventualmente prevista l'apertura del portone, l'utilizzo dell'androne per le eventuali operazioni di scarico bagagli e passeggeri e poi l'uscita. Non è previsto parcheggio all'interno della struttura. L'androne è però ampio, utile per non impegnare via Daniele Manin.  |
| Moneta   | Pone l'ipotesi che la Curia dovesse alienare il bene; i parcheggi potrebbero essere eliminati?  |
| Fabris   | Replica che i parcheggi sono vincolati, quindi dovranno esser trovati da qualche altra parte. Nel momento in cui si rilascia l'autorizzazione, quei posti auto vengono vincolati a quel servizio. Se c'è la vendita, deve essere garantito che siano recuperati altrove. Aggiunge che si sta organizzando una società apposita per gestire immobili con utilizzo di questo tipo. Questa è un'operazione che è in corso anche in altre situazioni in altri comuni.   |
| Cavatton | Presupponendo l'iter corretto in termini normativi, vista la presentazione alla commissione, chiede conferma sul fatto che l'Amministrazione abbia comunque una discrezionalità nell'approvazione o meno dell'argomento.  |
|          | Entra la consigliera Mosco, ore 16:28.  |
| Fabris   | Conferma.   |
| Schiavon | Sottolinea che c'è un tempo di 60 gg perché vada in consiglio comunale, altrimenti passa ugualmente.  |
| Ruffini  | Chiede a quando risalga la domanda.   |
| Fabris   | Risponde che la domanda risale a marzo, ma specifica che è obbligatorio il passaggio in Consiglio comunale, dove viene data la deroga per l'autorizzazione all'intervento. Se non c'è la deroga da parte del Consiglio non è una delle pratiche che vanno in silenzio/assenso. Se manca l'espressione del Consiglio comunale non è attuabile.   |
| Bressa   | Aggiunge, per chiarezza: avrebbe senso il ragionamento se la previsione urbanistica fosse coerente con la struttura ricettiva. Sarebbe sufficiente l'avvio della pratica e la procedura andrebbe avanti così senza l'intervento dell'Amministrazione.   |
| Berno    | Riguardo alle chiusure di alberghi passate o in previsione, chiede se sia stata fatta una valutazione di merito sulla capacità ricettiva.   |
|          | Entra il consigliere Luciani, ore 16:30.  |
| Fabris   | Risponde che non sono state fatte valutazioni sulle attività ricettive all'interno del territorio comunale, o del Centro Storico in particolare.  |
| Bressa   | Osserva che se il privato propone l'investimento, evidentemente alcune considerazioni le avrà fatte. Avrà una sua sostenibilità economica di sviluppo della ricettività turistica connessa alla vocazione turistica della città, considerando anche la rigenerazione di un edificio esistente, piuttosto che consumo di suolo. Ha una sua coerenza rispetto alle linee guida del programma.   |
| Cavatton | Non gli è chiaro l'intervento di riqualificazione della facciata impostato come contropartita. Chiede se la facciata doveva essere riqualificata comunque, perché bisognosa di manutenzione e se poteva essere anche imposta dall'Amministrazione o viene programmata perché così diventa più appetibile. Non vedrebbe quindi una "contropartita" per l'Amministrazione.  |
| Fabris   | Ricorda che l'edificio è chiuso da tempo e vincolato dalla Soprintendenza. Gli interventi devono essere fatti sulla base di quanto dalla stessa consentito. Un edificio abbandonato comporta anche un progressivo degrado delle situazioni esterne. Questo intervento va a migliorarle, andando così a riqualificare un edificio storico con particolari caratteristiche.   |
|          | Voci sovrapposte.   |
| Tiso     | Verificando non ci siano altri interventi, chiude la trattazione sul primo punto all'Odg. "Pratica n. 1866/2017 presentata il 20/03/2017 prot. 0094704, in via D. Manin 31: intervento di edilizia produttiva in deroga all'art. 43 punto 1 delle N.T.A. del P.I., ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del P.I. e dell'art. 14 del DPR 380/2001 per il cambio di destinazione d'uso da residenziale (convitto) a ricettivo-turistico".   |
|          | La Commissione, preso atto dell'illustrazione dell'argomento, richiede l'introduzione nella convenzione della possibilità per il Comune di Padova di avere a disposizione una stanza per un ammontare di 15 (quindici) notti all'anno.  |
| Foresta  | Aprè all'illustrazione del punto 2 "Pratica n. 623/2017 presentata il 20/06/2017 prot. 0028800, in via A. Einstein, 30: intervento di edilizia produttiva in deroga allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012 per l'ampliamento di un capannone destinato ad uso produttivo - autorimessa attività funebre", anticipando che si tratta di un'altra deroga. Lo Sportello Unico si occupa di queste cose, con un passaggio in Consiglio comunale ed una delibera porta alla deroga.   |
| Fabris   | Colloca l'intervento in zona Sant'Ignazio, al confine tra un nucleo edificato e la zona agricola. C'è un capannone dove si trova un'attività di pompe funebri che richiede di ampliare il capannone esistente per mantenere ed integrare l'attività in atto. La destinazione urbanistica è zona insediativa periurbana ed una leggera porzione in zona agricola. La normativa sullo Sportello Unico consente alle attività esistenti di ampliarsi fino all'80 % della superficie utilizzata, arrivando quindi ad oltre 400 metri quadrati. In questo caso l'ampliamento è più |

|           |   |
|-----------|---|
|           | contenuto rispetto al potenziale. Ricorda che si tratta di un capannone fuori zona ma con attività in atto, con la normativa che consente l'intervento, con deroga del Consiglio comunale.  |
| Berno     | Chiede verifica se l'ampliamento sia sempre connesso all'attività svolta.   |
| Fabris    | Conferma, viene allungato il capannone.   |
| Ferro     | Dall'analisi della documentazione, suggerisce di proporre un intervento sulla qualità con un miglioramento di almeno 2 punti della classe energetica, anche secondo i programmi dell'Amministrazione.   |
| Sangati   | Chiede se con un ampliamento minore rispetto al possibile dell'80 %, questo escluda ulteriori futuri vincoli.   |
| Fabris    | Chiarisce che la normativa prevede un massimo di intervento, adesso viene fatta una parte, in futuro si potrebbe eventualmente chiedere interventi fino alla concorrenza di quanto ammissibile.   |
| Luciani   | Osserva che si tratta di un'autorimessa, quindi un parcheggio per macchine funebri. Ritiene eccessiva l'imposizione di un miglioramento energetico trattandosi di un'autorimessa.   |
| Cavatton  | Si riallaccia ai precedenti interventi, miranti all'apertura di una sorta di trattativa tra privato ed Amministrazione. E' possibile che l'Amministrazione ponga determinate richieste o condizioni?  |
| Fabris    | Spiega che si tratta di una deroga che dà il Consiglio comunale, all'interno degli interventi consentiti. Le richieste possono essere poste, si verifica che disponibilità ci sono. Se il Consiglio comunale poi lo impone, anche in considerazione delle implicazioni economiche, i proponenti valuteranno se procedere con un permesso di costruire così vincolato o abbandonare.   |
| Ferro     | Chiede se la normativa potrebbe essere introdotta nel Regolamento Edilizio, cioè che si possa richiedere il miglioramento della qualità energetica degli edifici.   |
| Fabris    | Risponde che bisogna verificare se non sia in contrasto con altre normative di tipo generale, già esistenti. Si deve adeguare il Regolamento edilizio a quello nazionale e regionale. Nell'ambito di questa rivisitazione si possono introdurre altre indicazioni che il Consiglio comunale ritenesse opportune.  |
| Marinello | Ritiene possa essere una buona regola, in questi casi, dato che è stato chiarito, utilizzare questo sistema, senza arrivare alle modifiche al Regolamento. Se poi ciò viene fatto, ancora meglio.   |
| Cavatton  | Aggiunge che è possibile anche un emendamento in consiglio comunale.  |
| Berno     | Propone, qualora ci fosse una proposta condivisibile, anziché presentare un emendamento in consiglio, verificare con gli uffici tecnici la possibilità che la stessa venga recepita direttamente in delibera. Suggerisce che con le successive convocazioni del Presidente si venga aggiornati sulla disponibilità della proprietà ad assecondare una richiesta che va incontro ad un obiettivo del programma.  |
| Fabris    | Specifica che per questa materia, le proposte portate in Commissione non hanno la delibera di Giunta già approvata. Si possono presentare, infatti, problematiche simili a quelle appena discusse, con l'opportunità di proporre modifiche rispetto ad elaborati e richieste suggerite. C'è la possibilità di negoziare con i soggetti: se vengono accettate le indicazioni, si inseriscono direttamente nel testo della delibera. Se non ci fossero disponibilità, si andrà con la delibera così come proposta. Il Consiglio deciderà, poi, se imporre delle prescrizioni o non accettare la delibera. |
| Moneta    | Si dichiara favorevole all'ottica di riqualificazione energetica, ma dal punto di vista dell'imprenditore, si tratterebbe di un costo che potrebbe anche far propendere per non continuare più nell'intervento. Proporzionerebbe quindi, riguardo alla collocazione della zona, una prescrizione di mantenere un adeguato decoro con l'ambiente che lo circonda, con interventi di miglioramento estetico.  |
| Ruffini   | Ritorna sulle proposte, chiedendo se questo tipo di percorso possa essere fatto anche per l'intervento precedente.  |
| Fabris    | Conviene sulla richiesta.   |
| Luciani   | Si informa sulle eventuali contropartite, ricordando che la via ove il capannone è situato non sia illuminata. A tal proposito chiede se può essere presentata alla richiedente, domanda perché quest'ultima realizzi interventi a favore della comunità quali l'illuminazione della strada.  |
| Fabris    | Ricorda che dovrebbero essere individuate all'interno dell'area in funzione dell'ampliamento, le dotazioni di parcheggi e verde pubblico. Non ci sarebbe la possibilità di un parcheggio di tipo pubblico, quindi la richiesta è di monetizzare la dotazione. Tra oneri, monetizzazione di parcheggi e standard e un altro onere che riguarda l'ampliamento ed il cambio d'uso dell'area, il conto assomma in totale a circa 60.000 euro.   |
| Geron     | Definisce gli oneri in circa 20.000 euro.   |
| Luciani   | Si informa sul fatto che si possano chiedere delle opere esterne, come contropartita, anche da un'altra parte, tipo un'area giochi per bambini.   |
| Fabris    | Risponde che per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione, essendo oneri per la collettività, l'Amministrazione può chiedere la realizzazione, con i soldi del verde pubblico e dei parcheggi.  |

|           |  |
|-----------|--|
|           | di un'altra opera altrove. Per il contributo dovuto per il cambio di utilizzazione dell'area il percorso è più difficile, in quanto entra nelle casse del Comune, che le destina secondo le necessità. Per le opere di urbanizzazione si potrebbe chiedere la realizzazione di un'opera su un'area messa a disposizione dal Comune. Si possono interpretare come opere di urbanizzazione.  |
| Benvenuti | Fa presente che una fetta della proprietà ricadrebbe in zona agricola.   |
| Fabris    | Evidenzia i limiti della zona insediativa periurbana e di quella agricola, con l'ampliamento del capannone che arriva al limite.   |
| Benvenuti | Osserva che l'intera proprietà è interamente pavimentata, a parte una piccola bordura verde. Rispetto alla zona agricola, ritiene sarebbe stato qualificante, sia in senso estetico che ecologico, realizzare una siepe campestre. A sua opinione ci sarebbe scarsa attenzione, non solo a Padova ma nell'intera normativa nazionale, nei confronti delle pavimentazioni. Con una pavimentazione di questo tipo, assolutamente impermeabile, indipendentemente dalla presenza di un edificio, dal punto di vista ecologico, si perde tutto. Si associa sui termini delle problematiche energetiche, ma suggerisce altresì di porre maggior attenzione sulle pavimentazioni. Le regole ci sono già, ma spesso sono disattese. |
| Nalin     | Osserva che dall'analisi del progetto, già ci sarebbe la proposta di mettere pannelli.   |
| Tiso      | Verificando l'esaurimento di ulteriori richieste, chiude la discussione sull'argomento 2 all'OdG. <i>"Pratica n. 623/2017 presentata il 20/06/2017 prot. 0028800, in via A. Einstein, 30: intervento di edilizia produttiva in deroga allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 55/2012 per l'ampliamento di un capannone destinato ad uso produttivo - autorimessa attività funebre"</i> .  |
|           | <i>La Commissione, preso atto dell'illustrazione dell'argomento, richiede che l'intervento venga effettuato in modo che la qualificazione energetica dell'intero edificio migliori di 2 (due) classi.</i>  |
| Tiso      | Non essendoci altri interventi, saluta i presenti e chiude la seduta alle ore 17:05.   |

Il Presidente della II Commissione  
Nereo Tiso

Il Presidente della V Commissione  
Antonio Foresta

Il segretario verbalizzante  
Claudio Belluco