



# 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. 2 del 21 gennaio 2019

L'anno 2019, il giorno 21 del mese di gennaio alle ore 16:00, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente, si è riunita a Palazzo Moroni, presso la Sala Gruppi, 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	A
BERNO Gianni	Capogruppo	P	TISO Nereo	Componente	A
RAMPAZZO Nicola	Capogruppo	A	MARINELLO Roberto	Componente	Ag
SCARSO Meri	Capogruppo	A	RUFFINI Daniela	Componente	P
PASQUALETTO Carlo	Capogruppo	A	SANGATI Marco	Componente	P
CAVATTON Matteo	Capogruppo	P	TARZIA Luigi	Componente	P
BITONCI Massimo	Capogruppo	Ag	TURRIN Enrico	Componente	P
MOSCO Eleonora	Capogruppo	P	LONARDI Ubaldo	Componente	A
PELLIZZARI Vanda	Capogruppo	P	MONETA Roberto Carlo	Componente	P
CUSUMANO Giacomo	Capogruppo	P			

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: il Vice Sindaco Assessore all'Urbanistica Arturo Lorenzoni, il Capo Settore Urbanistica Servizi Catastali e Mobilità dott. Danilo Guarti, i Funzionari del Settore ing. Antonio Zotta e dott.ssa Luisa Zugolaro; l'arch. Franco Fabris, Responsabile Unità Organizzativa Complessa e coordinamento dell'Ufficio Gestione Progetti.

Sono altresì presenti gli uditori Luisa Calimani, Giovanni Gomiero, Roberto Cruciato ed il portavoce delle Associazioni Alessandro Campioni.

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

Alle ore 16:15 il Presidente Antonio Foresta, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta pubblica.

OGGETTO: Trattazione del seguente argomento:

- Variante al P.I. per la modifica ed integrazione degli artt. 15.3 e 19 delle N.T.A. ed aggiornamento delle schede relative agli accordi di pianificazione con inserimento di un nuovo accordo. Adozione;

Presidente Foresta	Saluta i presenti e passa alla trattazione del 1° argomento all'ordine del giorno, "Variante al P.I. per la modifica ed integrazione degli artt. 15.3 e 19 delle N.T.A. ed aggiornamento delle schede relative agli accordi di pianificazione con inserimento di un nuovo accordo. Adozione"; e passa la parola all'arch. Fabris.
Fabris	Spiega che la variante viene prima illustrata al Consiglio Comunale, poi viene svolta l'evidenza pubblica, in seguito torna in Consiglio Comunale, e da quel momento vi sono 30 giorni per presentare le osservazioni e ulteriori 30 giorni per l'adozione. La variante è stata riportata a testo di norma con alcune integrazioni, per chiarire i contenuti, o sdoppiando il contributo per chi usufruisce delle modifiche urbanistiche. Attualmente è previsto il 10% di contributo, la scelta è stata di mantenere il 10% per le aree libere; per gli interventi di riqualificazione la proposta è di ridurlo al 3%. Rispetto agli accordi già presenti nel P.I. sono state fatte delle precisazioni sulle distanze dai confini, dai fabbricati e sulle altezze, per rendere più facile la presentazione dei progetti.

	Per i crediti edilizi utilizzabili sulle aree cedute della perequazione, non viene più previsto l'utilizzo dei crediti già approvati dal Consiglio Comunale su altre aree. Con questa variante viene approvata anche una modifica in zona agricola di 600 mc per un disabile certificato.
	Alle ore 16.25 entrano la consigliera Mosco e l'uditore Gomiero.
Ruffini	Specifica che i crediti edilizi spostati nelle aree a servizi vengono approvati dal Consiglio Comunale, chiede se questo procedimento vale per tutte le aree anche per la perequazione ambientale.
Fabris	Spiega che l'utilizzo dei crediti è previsto nella perequazione integrata, per quanto riguarda la perequazione ambientale è da verificare.
Calimani	Evidenzia che in questa norma non si evince la differenza.
Fabris	Precisa che bisogna vedere cosa dicono le N.T.A. specifiche della zona di perequazione ambientale, e che i crediti di questo tipo non passano in Consiglio Comunale.
Presidente Foresta	Specifica che per gli ambiti edificati il plus valore è quantificato nel 3%, per le aree libere resta il 10% e chiede da cosa è dato questo 10%, se è congruo, oppure se è un po' elevato.
	Alle ore 16:35 entra la consigliera Barzon.
Fabris	Spiega che il 10% proviene dall'esperienza dei PIRUEA, per i quali era prevista la cessione di una certa quantità di volume al Comune. Dal valore finale veniva detratto il valore iniziale, la progettazione, gli oneri, ecc.ecc, e restava l'utile netto. Tale importo andava per il 50% al Comune e per il 50% al privato. Negli anni si è appurato che al Comune andava circa il 10% del volume realizzato, ed inoltre per evitare qualunque problema di contenzioso, si sono presi i valori dell'OMI mediati con quelli delle agenzie immobiliari per la quantificazione economica, al fine di rendere il più possibile oggettivo e di mercato questo valore.
	Alle ore 16:45 entra il consigliere Moneta.
Presidente Foresta	Ritiene che in merito alla normativa sul consumo di suolo non sia logico lasciare alla Regione l'assegnazione dei volumi. Considerato che parliamo di futuro della città, bisognerà recuperare della cubatura da poter utilizzare come riserva, affinché non sia solo la Regione ad assegnarla d'ufficio.
Luciani	Concorda con Foresta, però il 3% di plus valore forse non è sufficiente per incentivare gli investimenti. Si dovrebbe rendere appetibile la rigenerazione per fare tornare gli investitori.
Pellizzari	Chiede se è possibile che nel corso dei prossimi anni alcune aree tornino ad essere rurali, in considerazione del fatto che la Regione ha già assegnato una certa cubatura ai comuni contermini, ed in maniera ridotta a Padova.
Cruciato	Fa notare che non è semplice parlare di rigenerazione se non vi sono incentivi, ed in base alla scelta dell'Amministrazione potrebbe anche esserci una contrazione del gettito dovuto ai mancati oneri di urbanizzazione.
Calimani	Evidenzia che vi è stato un chiarimento nelle norme in merito al plusvalore. In merito alla rigenerazione ruota tutto sul consumo di suolo, e suggerisce che nelle aree di rigenerazione urbana non vi sia ulteriore impermeabilizzazione del suolo. Chiede sia maggiormente specificato che, in merito agli interventi nelle aree di perequazione integrata, si esprima il Consiglio Comunale. Chiede se in un'area perimetrata con un accordo di programma, sia possibile spostare i volumi anche aumentandoli e se tale richiesta debba essere approvata dal Consiglio Comunale.
Presidente Foresta	Specifica che con i crediti edilizi non si aumenta la cubatura si somma a quella esistente, gli accordi di programma passano dal Consiglio Comunale quando viene spostata la cubatura.
Assessore Lorenzoni	In merito al plusvalore specifica che l'utile di impresa in generale è circa del 20%, quindi la percentuale del 10 % che viene versata all'Amministrazione è pari al 50% dell'utile qualora vi sia variazione della destinazione. Visto l'andamento del mercato degli ultimi anni, a volte il valore di trasformazione potrebbe non essere redditizio, in quanto tale intervento non comporta incremento di valore. Prevedere il 3% comunque nel rispetto della normativa, serve per andare anche incontro al cittadino in questo particolare momento del mercato. Il lavoro che si sta operando sul Regolamento edilizio tipo, serve per sanare la disparità di applicazione tra i vari comuni. Viene evidenziato che i nuovi volumi tendono a deprimere il mercato del costruito, e necessita una politica edilizia consona al momento storico, che contemperi sia i nuovi volumi che il parco edilizio costruito.
Tarzia	Auspica che quanto detto dall'Assessore venga esteso anche alla grande Padova, condivide il provvedimento e chiede quale sia il mancato introito da parte dell'Amministrazione a seguito della modifica presentata.
Fabris	L'obbiettivo è stimolare la rigenerazione, la quale risulta però difficile per la frammentazione delle proprietà. Con gli accordi di pianificazione è possibile creare degli incentivi per stimolare l'interesse alla rigenerazione.
Tarzia	Propone che per i casi di rigenerazione si studi una nuova normativa.
Fabris	Specifica che qualunque nuova proposta od accordo passerà in Consiglio Comunale.
Ruffini	Chiede che per le aree a servizi gli accordi passino per il Consiglio Comunale, venga specificata la differenza normativa in merito alle perequazioni, e si indichi quando si deve esprimere il Consiglio Comunale. Sottolinea che, per le aree in perequazione, tutti gli accordi dovrebbero passare in Consiglio Comunale, escludendo la possibilità di fare atterrare i crediti

	edilizi nelle aree di perequazione ambientale.
Fabris	Rispetto agli accordi approvati sono solo due quelli che potrebbero trasformare la cubatura in credito edilizio senza passare dal Consiglio Comunale, tutti gli altri accordi devono passare in Consiglio Comunale.
Calimani	Evidenzia che gli accordi passano in Consiglio ma non è chiaro dove atterrano i crediti edilizi, in quanto l'utilizzo del credito può essere fatto anche come variante al piano, e le varianti anche se sostanziali passano solo in Giunta Comunale.
Fabris	Specifica che negli accordi già approvati viene individuato dove si sviluppa la cubatura, se non vengono modificati i parametri del piano la Giunta può approvare la variante.
	Alle ore 17.30 esce il consigliere Luciani,
Ruffini	Propone che venga esplicitato quali siano le varianti agli accordi che dovranno passare in Consiglio comunale.
Assessore Lorenzoni	Risponde che verrà valutato quanto proposto.
Presidente Foresta	Specifica che in Consiglio Comunale si potrà proporre un emendamento. Verificata l'assenza di ulteriori interventi dichiara chiusa la discussione sull'argomento: <i>"Variante al P.I. per la modifica ed integrazione degli artt. 15.3 e 19 delle N.T.A. ed aggiornamento delle schede relative agli accordi di pianificazione con inserimento di un nuovo accordo. Adozione"</i> .
	<i>La Commissione dopo la discussione ha preso atto dell'argomento illustrato.</i>
Presidente Foresta	Non rilevando ulteriori richieste di intervento, ringrazia i presenti e chiude la seduta alle ore 17:40.

Il Presidente della V Commissione  
Antonio Foresta

Il segretario verbalizzante  
Attilio Dello Vicario