



Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali e Advocatura

V COMMISSIONE CONSILIARE

POLITICHE DEL TERRITORIO, DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'

Urbanistica, Lavori Pubblici, Infrastrutture e Manutenzioni, Edilizia Comunale, Edilizia Privata, Edilizia Residenziale, Accessibilità e Vita Indipendente, Valorizzazione e Accessibilità Complesso Municipale, Coordinamento Strategico PNRR-Opere speciali e pianificazioni territoriali, Grande Padova e Città Metropolitana, Progetto Arcella, Mobilità e Viabilità, Ciclabilità

II COMMISSIONE CONSILIARE

POLITICHE ECONOMICHE, PER IL TURISMO E IL MARKETING TERRITORIALE

Tributi e Polo Catastale, Attività Produttive e Commercio, S.U.A.P. - Sportello Unico per le Attività Produttive, Turismo, Marketing Territoriale, Grandi Eventi, Programmi e Progetti Comunitari, Politiche per la Tutela del Consumatore, Patrimonio e Partecipazioni, Provveditorato

Seduta del 12/04/2023

Verbale n. 12 della V Commissione

Verbale n. 7 della II Commissione

L'anno 2023, il giorno 12 del mese di aprile alle ore 14.00, a Palazzo Sarpi presso la Sala Urbanistica, si sono riunite in seduta congiunta la V e la II Commissione consiliare, regolarmente convocate con lettera d'invito del Presidente della V Commissione consiliare Bruno Cacciavillani e del Presidente della II Commissione Consiliare Nereo Tiso.

Ai sensi del vigente Regolamento del Consiglio comunale, la seduta è dichiarata **pubblica**.

Sono presenti (P), assenti (A) ed assenti giustificati (Ag) i seguenti Consiglieri comunali:					
CACCIAVILLANI Bruno	Presidente V	P	NALIN Marta	Capogruppo	P
TISO Nereo	Presidente II	P	GALLANI Chiara	Componente V	A
GABELLI Giovanni	Vicepresidente V	P	SACERDOTI Paolo Roberto	Capogruppo	A
CRUCIATO Roberto	Vicepresidente V	P	FORESTA Antonio	Capogruppo	A
PASQUALETTO Carlo	Vicepresidente II	A	CAVATTON Matteo	Capogruppo	P
CAPPELLINI Elena	Vicepresidente II	P	TURRIN Enrico	Componente V	P
BERNO Gianni	Capogruppo	P	PEGHIN Francesco Mario	Capogruppo	Ag*
BRUNI Federica	Componente II	A	MOSCO Eleonora	Capogruppo	A
CONCOLATO Marco	Componente II	P	LONARDI Ubaldo	Componente II e V	A
BARZON Anna	Componente V	P	MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A
BEAN Pietro	Componente V	A	BIANZALE Manuel	Capogruppo	A
TOGNON Alessandro	Componente V	P	MENECHINI Davide	Consigliere	P*
TARZIA Luigi	Capogruppo	P			
PILLITTERI Simone	Componente II	P			
*PEGHIN delega MENECHINI					

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale:

- l'Assessore all'Urbanistica Andrea Ragona;
- il Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali Dr. Danilo Guarti;
- il Capo Settore Patrimonio, Partecipazioni Dr. Luca Contato
- 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

Sono inoltre presenti: gli uditori Giovanni Bettin e Stefano Roncali ed il Presidente della Consulta 3B Fabio Cassetto.

Segretari presenti: Christian Gabbatore e Claudio Belluco. Segretario verbalizzante: Christian Gabbatore

Alle ore 14.12 il Presidente della V Commissione consiliare Bruno Cacciavillani e il Presidente della II Commissione Consiliare Nereo Tiso constatata la presenza del numero legale, dichiarano aperta la seduta.

OGGETTO: Trattazione dei seguenti argomenti:

- *Regolamento per la gestione dei crediti edilizi.*
- *Varie ed eventuali.*

Presidente Cacciavillani	<p>Aprire la seduta con l'appello nominale dei componenti della Commissione al fine di verificare la loro presenza.</p> <p>Saluta e ringrazia tutti i presenti ed illustra l'argomento posto all'ordine del giorno.</p> <p>Lascia la parola all'Assessore Ragona.</p>
Assessore Ragona	<p>Afferma che si tratta di una revisione di un regolamento comunale già in uso da alcuni anni, e che oggi deve essere aggiornato in base alla Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla LR 11/2004".</p> <p>Fa presente che la materia relativa ai crediti edilizi ad oggi non è ancora di dominio pubblico.</p>
Zugolaro	<p>Afferma che sarà portato il regolamento in Consiglio Comunale e che i crediti edilizi sono applicati già da alcuni anni.</p> <p>Precisa che il regolamento in esame delinea le modalità di gestione e di utilizzo dei crediti da parte dei privati.</p> <p>Afferma che anche il Comune di Padova è titolare di molti crediti edilizi che possono derivare da compensazioni urbanistiche.</p> <p>Precisa inoltre che i crediti possono essere venduti tra privati con atto notarile.</p> <p>Fa presente che i crediti edilizi sono riconosciuti anche per la demolizione di manufatti incongrui.</p> <p>Afferma che c'è un registro dei crediti edilizi.</p> <p>Illustra e dà lettura di alcune parti del regolamento ed afferma che si tratta di un procedimento complesso che deve essere messo a regime.</p>
Presidente Tiso	<p>Chiede di sapere quali sono gli elementi diversi di questo regolamento rispetto al precedente.</p>
Zugolaro	<p>Afferma che vengono cambiati proprio tutti i passaggi in genere ed inoltre sono applicate le nuove linee guida relative alla perequazioni.</p>
Guarti	<p>Afferma che si tratta di un regolamento molto tecnico che disciplina l'iter amministrativo relativo ai crediti edilizi.</p> <p>Ricorda che i crediti edilizi vanno registrati e trascritti e che la Regione Veneto nel 2017 e nel 2019 ha dettato l'obbligo di adottare RECRE (Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi).</p> <p>Ribadisce che la Regione Veneto dal 2019 ha dettato le linee guida successivamente integrate con un' deliberata del 2020.</p> <p>Precisa che i crediti sono legati all'abbattimento degli edifici ed alla successiva rinaturalizzazione delle aree.</p> <p>Fa presente che i crediti edilizi, per una questione di mercato, non possono mai essere spostati da una zona fuori centro storica ad una a dentro il centro storico, mentre viceversa è possibile.</p> <p>Ribadisce che il regolamento disciplina tutti i passaggi relativi ai crediti edilizi, sia per i privati sia per gli uffici pubblici.</p> <p>Afferma inoltre che i crediti edilizi non hanno nessuna scadenza.</p>
	<p>Alle ore 14.29 esce il consigliere Meneghini.</p>
Guarti	<p>Fa presente che il Comune di Padova detiene crediti edilizi che può vendere per circa venti mila metri cubi.</p>
Contato	<p>Afferma che relativamente alla vendita dei crediti, il regolamento ha previsto una procedura snella e trasparente nel rispetto delle normative vigenti, per non appesantire il procedimento.</p> <p>Precisa che nell'art.2 c.4 è descritto sono descritte le modalità per la cessione dei crediti.</p>
Cavatton	<p>Chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la scelta di adottare questo regolamento è prevista per legge o è una scelta dell'Amministrazione Comunale; • ci sono limiti all'acquisto dei crediti edilizi per un solo acquirente; • al privato a cui è stato respinto dal Consiglio Comunale una richiesta di edificabilità è consentito acquistare dei crediti per rendere fattibile ciò che era stato negato.
Guarti	<p>Afferma che il comune ha potestà regolamentare e che le norme regionali prevedono che il comune regolamenti in proprio passando attraverso il Consiglio Comunale che può approvare o meno il regolamento.</p> <p>Precisa che la delibera regionale detta le linee guida e ritiene personalmente che sia importante approvare il regolamento.</p> <p>Fa presente inoltre che nel regolamento ci possono essere parti discrezionali molto limitate.</p> <p>Afferma che teoricamente è possibile che un unico soggetto compri tutti i crediti, ma non avrebbe senso perché per essere utilizzati devono sempre avere un altro atto</p>

	autorizzatorio rilasciato dall'Amministrazione Comunale.
Assessore Ragona	Afferma che il comune può decidere se e come vendere i crediti.
Contato	Afferma che non ci sono limitazioni ma che la suddivisione il lotti ad esempio è già una limitazione. Ricorda inoltre con un unico avviso non è detto che tutti i crediti vengano messi in vendita.
Assessore Ragona	Afferma che l'Amministrazione Comunale non ha nessuna intenzione di vendere tutti i suoi crediti edilizi.
	Alle ore 14.41 esce la consigliera Cappellini.
Contato	Precisa inoltre che il mix di lotti da 300 crediti ciascuno non facilita l'accapparramento totale.
Gabelli	Chiede: <ul style="list-style-type: none"> • la stima totale dei crediti edilizi; • se la procedura di vendita è una scelta politica o tecnica; • chiarimenti in merito alla vendita all'asta al massimo valore, e sono previsti anche criteri qualitativi dei progetti; • in riferimento all'art. 3 c.2 e c.12 relativamente alla rinaturalizzazione chi decide se un terreno necessita di una bonifica e fino a che profondità;
Guarti	Afferma che nel registro dei crediti ci sono venti quattro mila metri cubi di cui circa venti del Comune di Padova, e che il Piano degli Interventi è in grado di assorbire circa cento cinquanta mila metri cubi. Precisa che relativamente alla bonifica in caso di rinaturalizzazione si applicano le norme relative alla tutela dell'ambiente e pertanto se necessaria parte una procedura complessa da parte del Settore Ambiente.
Contato	Afferma che chi decide sulla disciplina è il Consiglio Comunale. Fa presente che è già stato chiesto anche il parere da parte dei Revisori dei Conti. Precisa che non sono previsti criteri qualitativi nella scelta della proposta ma comanda solo il prezzo.
Presidente Tiso	Chiede se il comune potrebbe utilizzare i propri crediti edilizi.
Assessore Ragona	Afferma che i crediti del comune non ha senso utilizzarli ma solamente venderli. Precisa che il comune se deve fare qualcosa attiva una procedura per la realizzazione di un'opera pubblica.
Guarti	Afferma che i crediti del comune sono arrivati ad esempio da espropri o da acquisizione e di fabbricati ereditati.
Presidente Tiso	Chiede se sono già pervenute richieste di acquisto di crediti edilizi.
Guarti	Afferma che ne sono pervenute e che sono molto piccole.
Gabelli	Chiede chi decide quanti crediti alienare.
Contato	Afferma che viene pubblicato un avviso pubblico con determina dirigenziale, ma che a bilancio è già stato tutto deciso con il Piano delle Alienazioni.
Cavatton	Chiede se il divieto di atterraggio dei crediti in centro storico è previsto dalla regione.
Guarti	Afferma che il centro storico è l'area delimitata dalle mura cinquecentesche ed è il PAT (Piano di Assetto del Territorio) che vieta incrementi di volume all'interno dello stesso.
Tarzia	Chiede: <ul style="list-style-type: none"> • che valore economico hanno i crediti riferiti ai venti mila metri cubi del Comune di Padova; • se una volta venduti i crediti potranno essere utilizzati su tutto il territorio comunale; • se i crediti cessano con il Piano degli Interventi; Ritiene e suggerisce che relativamente a tali cessioni il Consiglio Comunale dovrebbe essere interpellato per avere un maggior controllo del territorio.
Contato	Afferma che il primo strumento di controllo è il regolamento comunale in esame oggi, e il secondo strumento è il Piano delle Alienazioni che in entrambe i casi sono approvati dal Consiglio Comunale.
Assessore Ragona	Precisa che la determina dirigenziale stabilisce solamente la modalità con cui si vendono i crediti.
Guarti	Precisa che il Consiglio Comunale decide sia le aree di decollo sia le aree di atterraggio dei crediti ed inoltre deve essere approvato il regolamento posto all'ordine del giorno. Ricorda inoltre che il registro è pubblico e visibile a tutti.
Contato	Afferma che nel Piano delle Alienazioni 2023 il valore è pari a un milione ottocento cinquanta mila euro, ma non sono tutti i crediti. Ribadisce che la durata dei crediti è infinita.
Cruciato	Chiede se oltre al centro storico ci sono altre aree escluse.
Guarti	Afferma che ci sono altre aree indicate nel regolamento.
	Alle ore 15.10 esce il consigliere Cavatton.

Barzon	Afferma che il meccanismo di vendita dei crediti edilizi funziona come quello relativo alla vendita di un immobile così come previsto nel Piano delle Alienazioni.
Tognon	Chiede da chi è il limite di dieci anni previsto dall'art. 4 c.4.
Guarti	Afferma che il termine è dettato dalla legge regionale. Specifica che gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti per la rinaturalizzazione delle aree, mentre se non c'è demolizione gli oneri sono dovuti.
Concolato	Chiede se i crediti edilizi possono essere acquisiti da tutti e da chi sono valutati i requisiti dei soggetti acquirenti.
Contato	Afferma che i controlli dei requisiti sono i medesimi adottati per gli acquisti degli immobili.
Bettin	Chiede: <ul style="list-style-type: none"> • differenza tra rinaturalizzazione e semi rinaturalizzazione; • se il limite di 300 crediti vale solo per il Comune di Padova; • come funzionano i crediti in zona industriale.
Assessore Ragona	Afferma che già nel Piano degli Interventi sono stati previsti degli strumenti per l'aggregazione dei capannoni industriali ed i crediti edilizi potrebbero essere un ulteriore incentivo per risanare le aree del territorio presenti all'interno della zona industriale di Padova.
Guarti	Afferma che il vero problema relativo alla zona industriale è il frazionamento delle proprietà che spesso, per una questione di costi o di accordi con più interlocutori non permette agli acquirenti di acquisire aree di proprietà di soggetti diversi. Ritiene che i crediti edilizi siano funzionali anche per le aree produttive.
Presidente Cacciavillani	Alle ore 15.25, considerato che non vi sono ulteriori richieste di intervento, ringrazia i partecipanti e chiude la seduta.

IL PRESIDENTE DELLA II
COMMISSIONE
f.to Nereo Tiso

IL PRESIDENTE DELLA V
COMMISSIONE
f.to Bruno Cacciavillani

Il Segretario verbalizzante
Christian Gabbatore