



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 12 dicembre 2017

Verbale n. 04 della V Commissione

Verbale n. 06 della II Commissione

L'anno 2017, il giorno 12 del mese di dicembre, alle ore 17:45, regolarmente convocata con lettera d'invito dei Presidenti, si sono riunite in seduta congiunta, presso la sede di Palazzo Moroni - Sala Consiglio, 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	A
PELLIZZARI Vanda	V.Presidente II	P	FERRO Stefano	Componente II	P
PILLITTERI Simone	V.Presidente II	P	MARINELLO Roberto	Componente V	A
BERNO Gianni	Capogruppo	P	RUFFINI Daniela	Componente V	P
RAMPAZZO Nicola	Capogruppo	Ag	SANGATI Marco	Componente V	Ag
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	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 all'Urbanistica Arturo Lorenzoni, il Capo Settore Urbanistica e Servizi catastali ed ad interim al Commercio ed Attività Produttive arch. Franco Fabris, il funzionario responsabile S.U.A.P. arch. Mauro Geron.

Sono altresì presenti gli uditori presso la V Commissione Paolo Parisato, Alessandro Nalin, e gli uditori presso la II Commissione Anna Donghia e Manuel Orvieto, il referente per le Associazioni presso la V Commissione Alessandro Campioni e pubblico.

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

Alle ore 18:15 il Presidente Antonio Foresta, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: Trattazione dei seguenti argomenti, in seduta PUBBLICA:

- *Pratica n. 1624/2017, presentata il 14/03/2017 prot. 0086111, in via D. Delù: esercizio dei poteri di deroga ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del PI e approvazione della convenzione ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/01, in relazione ad un intervento di riqualificazione di un complesso immobiliare e la trasformazione del suo utilizzo da commerciale-direzionale in turistico complementare (unità abitative ammobiliate ad uso turistico) - residence per alloggi studenti.*

▪ *Varie ed eventuali*

Foresta	Saluta i presenti e introduce l'argomento all'ordine del giorno: <i>"Pratica n. 1624/2017, presentata il 14/03/2017 prot. 0086111, in via D. Delù: esercizio dei poteri di deroga ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del PI e approvazione della convenzione ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/01, in relazione ad un intervento di riqualificazione di un complesso immobiliare e la trasformazione del suo utilizzo da commerciale-direzionale in turistico complementare (unità abitative ammobiliate ad uso turistico) - residence per alloggi studenti"</i> , passando la parola all'arch. Fabris per l'illustrazione.
Fabris	<p>Si tratta di una modifica di destinazione d'uso di un edificio esistente. Descrive le caratteristiche del fabbricato, costruito negli anni '60 in un complesso di uffici della Cassa di Risparmio. E' abbandonato da anni e nell'intorno dell'edificio ci sono situazioni di degrado. Colloca urbanisticamente l'edificio, appena fuori dal Centro Storico, le attività che possono essere attuate sono quelle relative al riuso / riutilizzo delle stesse funzioni salvo l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.</p> <p>Nello specifico viene richiesta la modifica dell'utilizzazione da uffici, quindi da attività commerciali ad attività per studenti / case per lo studente, ma con la possibilità di utilizzo per una parte dell'anno, quando gli studenti non ci sono, per attività ricettiva. Diventa quindi predominante la funzione turistica, pertanto si rendono necessarie delle autorizzazioni che vengono concesse in deroga, tramite il Consiglio comunale.</p> <p>L'edificio è strutturato su otto piani più il sottotetto: viene rivista la riorganizzazione per realizzare 204 posti letto suddivisi in 90 alloggi, di cui 6 per portatori di handicap. La deroga che viene chiesta, oltre all'utilizzazione, riguarda anche la possibilità di monetizzare la dotazione dei parcheggi. La superficie a parcheggio che questo edificio può avere sono infatti 420 mq nel piano interrato, non sufficienti per la volumetria corrispondente, con una superficie di 2.000 mq a parcheggio per la quale viene prevista la monetizzazione. Il valore delle monetizzazioni è stato calcolato prendendo a riferimento dei parametri per le città commerciali. Nel Piano commercio e successiva variante al Piano degli Interventi, si è previsto che per ogni metro quadro di superficie a parcheggio vengano conteggiati 100 euro, dati al Comune per l'integrazione dei parcheggi esterni al Centro Storico o per l'integrazione del trasporto pubblico.</p> <p>Sono anche previste delle tariffe per posto letto: 420 euro per camera singola, 330 per i posti letto in camera doppia. È stata fatta una verifica con altre strutture analoghe già esistenti, collegi universitari quali don Mazza, Murialdo, Cellini, risultando in media. Le tariffe sono previste nella convenzione, con un permanenza per 20 anni. Dopo il termine è prevista la rivisitazione e l'eventuale riformulazione delle destinazione e dell'utilizzo.</p>
Tiso	Apre agli interventi.
Cavatton	<p>Ringrazia per le spiegazioni riguardo allo schema di convenzione, rimanendo con alcune perplessità su alcuni punti che non ritiene chiariti sufficientemente. Si tratterebbe di richiedere al Consiglio comunale una deroga per trasformazione della destinazione urbanistica. Fa riferimento al numero complessivo dei 204 posti letto interessati ed esprime una prima perplessità riguardo la struttura organizzativa, gestionale, negoziale dell'immobile. Nella convenzione si fa riferimento a "Fabbrica immobiliare sgr spa", che a sua volta va a contrattare con l'Amministrazione con una propria propaggine che è "Erasmus fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", che a sua volta, come indicato in convenzione, lascerà la gestione a uno o più soggetti idonei gestori, che assumeranno quindi, secondo l'art. 7 le responsabilità e gli obblighi nei confronti del Comune.</p> <p>Ritiene ci siano amplissimi margini di ambiguità, che visto anche il voto consiliare connesso, non dovrebbero esserci. Invita quindi a meglio specificare i termini o individuare in maniera più stringente ma soprattutto cogente, il soggetto finale che andrà a gestire la struttura. Se questo è l'unico che risponde delle obbligazioni assunte e questo soggetto non ne risponde per un qualche motivo, potrà poi essere difficile ricorrere prima ad "Erasmus" e poi a "Fabbrica". Rammenta come sia già successo che si siano subite le sorti di convenzioni con troppi margini, e che hanno lasciato l'Amministrazione comunale, allora come ora in buona fede, di doversi preoccupare dei problemi creati.</p> <p>Per quel che riguarda poi la monetizzazione dei parcheggi, manifesta perplessità riguardo alla monetizzazione in sé, per la possibilità di venir meno all'obbligo di 2.400 metri quadri di parcheggio. Da valutare approfonditamente l'impatto dal punto di vista viabilistico: non necessariamente, trattandosi di studenti, si spostino solo in bici, e la realizzazione effettiva del parcheggio avrebbe costi molto superiori.</p> <p>Si chiede quindi perché viene utilizzato il Piano del Commercio? Ritiene che, anche se ci si trova d'accordo nel monetizzare i 2400 metri quadri di parcheggio che non ci saranno, sarebbe da provare, per il Comune, ad introitare ben di più dei 237.000 previsti. Questa somma non viene poi nemmeno pagata subito, ma secondo termini e modalità stabilite in sede di rilascio del Permesso di Costruire. Suggestisce invece di specificare immediatamente le modalità. La decisione viene sottratta al Consiglio comunale e trasferita ad un altro soggetto.</p> <p>Un'altra perplessità riguarda poi il punto <i>iii)</i> dell'art. 4 sui possibili utilizzatori della struttura. La dizione apre completamente la visione della struttura ricettivo turistica, da studentato a qualcos'altro. L'intento commerciale diventa poi evidente successivamente quando definisce, che per il periodo estivo dal 1. luglio al 31 agosto di ogni anno solare potrà essere destinata ad</p>

	<p>un'utenza libera. Si trasforma in un albergo vero e proprio, quindi, e come espresso dal collega Turrin "Allora sì, probabilmente c'è il problema dei parcheggi".</p> <p>Riepilogando le perplessità più grandi: la struttura organizzativa e di gestione, le modalità di assegnazioni degli alloggi e le tipologie di destinazione, la monetizzazione del parcheggio e perché non si possa specificare meglio e subito come l'unica contropartita economica per l'Amministrazione, pari a 237.000 euro, non si possa decidere immediatamente come e quando introitare.</p>
Fabris	Ricorda che nella convenzione, all'art. 7.3 c'è la precisazione relativa al soggetto obbligato nei confronti del Comune che è il Fondo Erasmo.
Cavatton	Aggiunge: "fino al trasferimento della proprietà". Si informa quindi se ci sia una norma che obbliga la proprietà a rimanere o a vendere dopo sei mesi, prefigurando anche il caso di una possibile speculazione con svariate condizioni negative.
Fabris	<p>Rammenta che c'è anche l'art 7.4 che prevede che nell'eventualità ci sia un trasferimento di proprietà si rimanda sempre a Fabrica e Fondo Erasmo per il soggetto che ha gli obblighi complessivi. Sulla monetizzazione parcheggi, il parametro utilizzato è quello impiegato per le monetizzazioni relative alle medie e grandi utilizzazioni di vendita all'interno del Centro Storico", quindi una utilizzazione ritenuta congrua.</p> <p>Specifica che si tratta di una destinazione non residenziale, trasformata in un'altra destinazione non residenziale. Per analogia viene utilizzato lo stesso parametro. Sull'ammontare, sono definiti i contributi per i parcheggi e gli oneri di urbanizzazione. La somma viene incamerata per quote. La legge consente di rateizzare, in sede di rilascio del Permesso di Costruire le quote e questa suddivisione verrà applicata come d'uso.</p>
	Esce la consigliera Pellizzari, ore 18:40.
Ruffini	Esprime a sua volta delle perplessità. Si tratta del secondo caso in poco tempo nel quale si chiede una deroga verso la struttura turistica ricettiva da altra destinazione precedente. Riflette quindi sul tipo di investimenti che si stanno configurando, paventando nel futuro per Padova una situazione simile a Venezia. Segnala quindi l'avvento dei fondi in questo comparto. Si parte sempre dai luoghi degradati, motivando maggiormente appunto lo stato di degrado. Ha perplessità anche alla questione dei parcheggi, alla possibilità che la proprietà possa cambiare, e al vincolo per il privato sui valori di affitto applicati. E' preoccupata per la situazione, con aree degradate molto appetibili, e rimandando l'immagine di una città, tra 50 anni, piena di alberghi e senza abitanti.
Luciani	<p>Ringrazia i consiglieri precedenti ed in particolare il collega Cavatton per i dubbi evidenziati. Riconosce tuttavia come Padova presenti una situazione con pochi posti letto, pochi alberghi ... si vorrebbe sicuramente che Padova fosse piena di turisti, pensando soprattutto un'ottica nella quale i turisti rimangano anche più giorni, non ritenendo si possa configurare una similitudine con Venezia. Arriva quindi alle perplessità riguardo alle cifre definite nelle convenzione, ritenendole fuori mercato ma considerando poi che siano facilmente evitabili i vincoli collegati ad esse. Teme che ci possano essere delle manovre che andrebbero controllate con una maggiore definizione nella convenzione. Ritorna quindi alla questione riguardo al possibile subentro, con le responsabilità in capo al "Fondo Erasmo". Invita quindi a prevedere un controllo più stringente nel caso di eventuali passaggi di proprietà per evitare di avere problemi in seguito.</p> <p>Sulla situazione abitanti, molti sono stati i cittadini che Padova ha perso andando ad abitare ad esempio nei comuni della cintura, forse per motivazioni quali la diversa appetibilità, la questione sicurezza. Sulla ricettività turistica andrebbe comunque fatto qualcosa, evitando errori.</p>
Tarzia	Ritiene apprezzabile un progetto che procede verso la rigenerazione urbana, evidenziando tuttavia ancora perplessità. Invita a curare la stesura della convenzione in maniera stringente. Ricorda che presiede la commissione che si occupa soprattutto di sicurezza urbana e come si debba lavorare per un recupero urbano. La riqualificazione di un immobile, poi affidato anche a soggetti che non sono studenti, potrebbe creare problemi ad altre attività commerciali circostanti. Teme che offrire alloggi a determinati prezzi possa creare altri problemi. Viene fatto uno studentato, e la presenza dell'appartamento del custode è una cosa positiva, tralasciando poi l'apertura nel periodo estivo ad altre soggetti. Si deve cercare di trovare una situazione di equilibrio.
Tiso	Ritiene che la questione monetizzazione possa arrivare ad apportare un contributo maggiore, tuttavia attende informazioni se questa sia determinata da parametri. Pensa comunque che in questa zona l'esodo dei commercianti sia riconosciuto. Se tuttavia viene fatta una riqualificazione di questa portata crede sia positivo. In una situazione di mercato per appartamenti studenti, l'apertura di una struttura che offre loro opportunità è sicuramente utile e può essere un valore aggiunto. Sulla questione speculazione edilizia, si potranno sicuramente mettere dei paletti in più, siano essi legati alla gestione o alla sicurezza.
Bettella	Pone una richiesta sul punto riguardante il Piano Casa, condividendo quasi tutte le cose dette dai consiglieri Cavatton, Ruffini e Tarzia. Rimarca come ci si trovi in una zona delicata, chiedendo se sia possibile, invece della monetizzazione, avere i parcheggi.
Ferro	Non gli è chiaro che tipo di fondo sia, se abbia una scadenza e se sia prevista la liquidazione di esso. Quale sia la classe energetica prevista e se sia possibile avere una quota a disposizione dell'Amministrazione per le emergenze abitative. Concorda sul fatto di definire una chiarezza totale sulle condizioni di intervento e sugli impegni che dovranno essere presi, oltre che sulla solidità

	patrimoniale di chi li prende.
Lonardi	Ribadisce che la tariffa della struttura debba essere stabilita dal mercato e non imposta, manifestando riserve sulla gestione delle tariffe nei due mesi estivi.
	Esce la consigliera Mosco, ore 19:05.
Fabris	Specifica che è prevista tutta una serie di interventi sull'edificio per portarlo in classe B. E' stata indicata, come per via Manin, una disponibilità di 15 notti all'anno se il Comune ne richiede l'utilizzo. Mette a disposizione per gli interessati la relazione sulle caratteristiche del tipo di Fondo. Tariffe: per una stanza doppia 330 euro; in raffronto l'Esu 255, Don Mazza 800 ma con ulteriori servizi, Forcellini 360 e Murialdo 360. I prezzi in convenzione sono indicati dal proponente.
Ferro	Interviene riguardo ai termini dell'operazione che vede coinvolte Inps e Cassa Depositi e Prestiti nell'ambito di un progetto di 3000 posti letto, in cui si apre la partecipazione ad investitori istituzionali attenti alle ricadute sociali dei loro investimenti. In proporzione alla precedente richiesta di 15 giorni su 20 camere, vista l'entità di questo progetto, considerato che c'è moltissimo bisogno, come Amministrazione, di avere delle valvole di sfogo utili ed importanti, invita a cercare di capire a che punto si possa arrivare per avere benefici.
Foresta	Ricorda che il fondo è specializzato in residenze universitarie: 3755 posti. Si sta parlando di una riqualificazione della zona e le cose di cui si sta parlando fanno parte di un programma nel quale l'Amministrazione si è impegnata a riqualificare e rigenerare aree degradate. Il problema con il rapporto con l'Università di Padova: c'è carenza di posti letto e ci sono state polemiche a non finire in merito. Questa iniziativa va colta quindi perché va nella giusta direzione, in quanto l'Università è sicuramente un asse portante nell'ambito della città. Si è parlato di parcheggi, ma ci sono oneri di urbanizzazione che sono previsti per legge e l'Amministrazione prevederà quindi di incassarli, nei modi e nei tempi previsti. Preoccuparsi di ciò che succede tra 10 a 20 anni, riconosce sicuramente che in tutte le cose ci possano essere dei rischi, non ritenendo questo sia il caso. Aggiunge anche che la delibera è andata in Giunta, quindi in riferimento alle preoccupazioni legittime dei consiglieri, ci sono le raccomandazioni, gli emendamenti alle delibere. Se qualcosa si può migliorare, è sicuramente un dovere dei consiglieri migliorare dove si può. Sulle tariffe estive si preoccuperebbe poco, invitando in ogni caso i consiglieri ad esprimere sicuramente le perplessità, specificando che c'è poi lo strumento dell'emendamento.
Luciani	Chiede se ci sia la possibilità di vendere gli alloggi, in un periodo successivo e per qualche motivo. Richiama l'intervento del consigliere Ferro, sulla possibilità per l'Amministrazione di avere disponibilità di alloggi per emergenze abitative.
Cavatton	Precisa che nessuno ha sollevato questioni politiche sulla proposta di deliberazione. Ha però sollevato dubbi giganteschi su come sia stata redatta la bozza di convenzione. Se è tutto regolato da norme tecniche, compresi gli oneri di urbanizzazione, chiede perché non vengono stabiliti subito. La convenzione è un atto negoziale fra due soggetti, poco importa che uno dei due sia un soggetto pubblico: si va a trattare con un altro soggetto. Se si stabilisce un valore diverso per la monetizzazione dei parcheggi, si può fare, o anche che si stabilisca di fare i parcheggi interrati, solo che costerebbero di più. Riguardo al fatto non si possa dire nulla sulla cessione della proprietà, puntualizza che si può definire in convenzione l'obbligo a non cedere la proprietà per un certo numero di anni. Suppone invece che la convenzione, scritta in questo modo, vada bene alla controparte. Si può decidere, nel rispetto delle Norme Tecniche, che si pongano delle condizioni, anticipando che in Consiglio comunale sicuramente ci saranno emendamenti. Aggiunge che nei due mesi estivi da concedere per locazione estiva non ci sono obblighi tariffari, perché è fuori da convenzione. Aggiunge poi che c'è inoltre una possibilità, concessa da norma del Codice Civile, di chiedere la rescissione del contratto per eccessiva onerosità.
Foresta	Ricorda ancora che ci sono gli strumenti per intervenire in Consiglio. Tornando sugli oneri di urbanizzazione, fa presente che sono previsti per legge.
Tiso	Rilevando come non ci siano più interventi da parte dei consiglieri, passa a quelli degli uditori.
Bettin	Analizza la parte in convenzione dove è indicato un uso prevalente che è quello dello studentato. A Padova, è già detto più volte, c'è bisogno di spazi per gli studenti. Risulta difficile far passare la possibilità anche di utilizzi diversi. Sia studentato anche nel periodo estivo, togliendo quelle alternative previste; ciò che serve alla città. Così si potrebbero eliminare le scappatoie per un utilizzo diverso.
Tiso	Verificando l'esaurimento di ulteriori richieste, chiude la discussione sull'argomento " <i>Pratica n. 1624/2017, presentata il 14/03/2017 prot. 0086111, in via D. Delù: esercizio dei poteri di deroga ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del PI e approvazione della convenzione ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/01, in relazione ad un intervento di riqualificazione di un complesso immobiliare e la trasformazione del suo utilizzo da commerciale-direzionale in turistico complementare (unità abitative ammobiliate ad uso turistico) - residence per alloggi studenti.</i> "
	<i>Le Commissioni, dopo la discussione, dispongono ulteriori approfondimenti sull'argomento illustrato.</i>
Foresta	Introduce nelle varie eventuali un altro cambio di destinazione, riguardante le ex Poste. Passa la parola all'arch. Fabris.
Fabris	La proposta è quella di una modifica della destinazione d'uso dell'edificio delle Poste.

	La norma del P.I. consente attraverso delibera di Consiglio comunale di modificare le destinazione di aree a destinazione pubblica in aree ad utilizzo privato previa approvazione ed esborso del valore del 10 % della nuova destinazione. Rispetto a questa richiesta, già fatta a suo tempo, i proprietari avevano fatto ricorso al TAR per richiedere la non applicazione della norma del Piano degli Interventi. Il Tar si è espresso la settimana scorsa dando ragione al Comune. È stata fatta una nuova richiesta di modifica di destinazione da uffici pubblici a utilizzazioni private, presentando un'impegnativa unilaterale di versamento della quota del 10 % del valore stabilito secondo le modalità previste, corrispondenti alla media dei valori attribuiti dall'Agenzia delle Entrate e quelli dati dai bollettini delle associazioni di categoria. Viene riproposta la richiesta di modifica, a destinazione uffici privati.
Cavatton	Interviene, proponendo che se deve andare in Consiglio, il presidente dovrebbe riconvocare la Commissione, dopo aver fornito i materiali.
Foresta	Chiarisce che quando andrà in Consiglio, si convocherà la Commissione. Si trovava tra le "Varie ed eventuali" trattandosi di una comunicazione. La discussione verrà effettuata sulla base della presentazione di materiali ai consiglieri che, giustamente, devono avere la possibilità di informarsi. Non essendoci altri interventi, saluta i presenti e chiude la seduta alle ore 19:30.

Il Presidente della II Commissione
Nereo Tiso

Il Presidente della V Commissione
Antonio Foresta

Il segretario verbalizzante
Claudio Belluco