



Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali e Advocatura

II COMMISSIONE CONSILIARE

POLITICHE ECONOMICHE, BILANCIO, CONTROLLO E GARANZIA

Tributi, Commercio ed Attività Produttive, Lavoro, Patrimonio, Risorse Umane, Provveditorato, Bilancio, Controllo di Gestione, Attività Ispettive per la trasparenza e Anticorruzione, Società Partecipate

IV COMMISSIONE CONSILIARE

POLITICHE DEL TERRITORIO E DELLE INFRASTRUTTURE

Urbanistica, Mobilità, Viabilità, Edilizia Privata, Edilizia Residenziale e P.E.E.P., Lavori Pubblici, Contratti, Manutenzioni, Edilizia Comunale, Arredo Urbano, Acque Fluviali, Polo Catastale, Infrastrutture, Grande Padova

Seduta del 28 giugno 2016

Verbale n.22 della II Commissione

Verbale n.7 della IV Commissione

L'anno 2015, il giorno 28 del mese di giugno, alle ore 16:00, regolarmente convocata con lettera d'invito dei Presidenti Francesca Betto e Roberto Cruciato, si sono riunite presso la Sala Urbanistica di Palazzo Sarpi, in seduta congiunta, la II e la IV Commissione Consiliare.

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:					
BETTO Francesca	Presidente II	P	MAZZETTO Mariella	Componente II+IV	P
CRUCIATO Roberto	Presidente IV	P	RUSSO Riccardo	Componente II	P
BIANZALE Manuel	V.Presidente II	A	PASQUALETTO Carlo	Componente II	A
FAMA Francesco	Capogruppo	P	SAIA Fernanda	Componente II	A
FAVERO Davide	Capogruppo	P	BEDA Enrico	Componente II	P
FORESTA Antonio	Capogruppo	P	MICALIZZI Andrea	Componente II+IV	A
ZAMPIERI Umberto	Capogruppo	A	BERNO Gianni	Componente II+IV	P
DALLA BARBA Beatrice	Capogruppo	A	BETTIN Massimo	Componente IV	A
SILVA Jacopo	Capogruppo	P	MARINELLO Roberto	Componente II+IV	A
ALTAVILLA Giuliano	Capogruppo	A	BEGGIO Elisabetta	Componente IV	P
PELLIZZARI BELLORINI Vanda	Componente II	A	AGGIO Alessandro	Componente IV	A
SCHIAVO Simone	Componente II	P	CALORE Nicolò	Componente IV	P
FASOLO Stefano	Componente II	A	TURRIN Enrico	Componente IV	A

Sono presenti in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: il Capo Settore Commercio ed Attività Produttive dr. Lorenzo Fontolan, i funzionari del Settore arch. Mauro Geron e dr.ssa Marina Celi,

Sono presenti gli uditori della II Commissione Ermete Danieli e Giampaolo Ruzza e della IV Commissione Enrico Schiavon.

Segretari presenti Stefania Grigio e Claudio Belluco; verbalizzante Claudio Belluco.

Alle ore 16.15 i Presidenti Betto e Cruciato, constatata la presenza del numero legale, dichiarano aperta la seduta.

OGGETTO: Trattazione del seguente argomento:

- *Permesso di costruire, prot. gen. N. 0071287 del 09/03/2016 (pratica N. 1554/2016), per un intervento di ampliamento, con cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, della superficie di un'attività di ristorazione in Via Tommaso Salvini, ai sensi dell'art. 3 della L.R.V. 55/2012.*

Cruciato	Saluta i presenti e spiega le motivazioni che sottendono alla convocazione in seduta congiunta delle Commissioni, dovuta al fatto che lo Sportello Unico, competente sulla pratica, è ora incardinato presso il Settore Commercio, con la conseguenza che la materia rientra tra quelle di pertinenza della II Commissione. Passa quindi la parola all'arch. Geron per l'illustrazione dell'argomento all'Ordine del Giorno: " <i>Permesso di costruire, prot. gen. N. 0071287 del 09/03/2016 (pratica N. 1554/2016), per un intervento di ampliamento, con cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, della superficie di un'attività di ristorazione in Via Tommaso Salvini, ai sensi dell'art. 3 della L.R.V. 55/2012</i> ".
Geron	Spiega che l'intervento riguarda una domanda presentata al Sportello Unico per le Attività Produttive, presentata in combinato disposto con articoli facenti parte del DPR 160 del 2010. La ditta intende proporre un intervento di edilizia produttiva in deroga allo strumento urbanistico, previo parere del Consiglio comunale. La zona che regola la destinazione urbanistica dell'intervento non permette questo tipo di ampliamenti commerciali. Questo intervento si configura quindi come un cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale tramite la chiusura di un portico. A livello edilizio residenziale, il portico non costituisce volume; qualora questo tipo intervento si configuri come intervento commerciale costituisce invece volume, ma la zona di PRG che regola l'intervento non lo ammette. Per poterlo eseguire, c'è bisogno degli standard urbanistici, dimensionati secondo il disciplinare dei PUA. Gli standard urbanistici, parcheggi e verde, sono dimensionati ben al di sopra dei livelli minimi previsti per legge. In sede di conferenza dei servizi, si è ritenuto di effettuare una monetizzazione in sostituzione della cessione delle aree, con una valorizzazione pari a circa 5.000 euro, secondo le tabelle previste. Oltre alle aree monetizzate è anche previsto il contributo di costruzione dell'intervento, con un calcolo corrispondente a 16.000 euro. In questo si inserisce anche lo "Sblocca Italia" nel quale è previsto che negli interventi che sono realizzati in deroga o varianti allo strumento urbanistico, va calcolato il "contributo straordinario". Calcolato dal Settore, come la valutazione del plusvalore che l'intervento comporta, è stimato in 200.000 €, con un incasso per l'Amministrazione del 10 %. Per la chiusura del portico, alla ditta compete quindi un esborso di 45.000 €. L'intervento riguarda l'ampliamento dell'attività di ristorazione già esistente.
Cruciato	Invita a definire la localizzazione e la destinazione dell'area
Geron	Specifica che ci si trova in via Salvini, in prossimità dell'argine del Bacchiglione, con un'area che ricade nella perequazione ambientale, regolata dall'art 16 comma 3 delle Norme Tecniche.
Cruciato	Precisa che le attività di deroga dello Sportello Unico sono uno dei casi in cui si può derogare direttamente al Piano regolatore senza fare varianti allo strumento attuativo. Si tratta di una procedura prevista dalla legge istitutiva, recepita anche dalle leggi regionali.
Berno	Chiede quale sia l'aumento di volumetria che verrà a determinarsi.
Geron	Chiarisce che la volumetria è già esistente, la superficie del portico è di 80 mq, poi c'è un cambio di destinazione di un ex magazzino che diventerà il magazzino della cucina. In totale sono 140 mq, per circa 500 metri cubi, ma il volume è già esistente. Non si incrementa, è un cambio di destinazione d'uso.
Betto	Domanda se l'interpretazione data all'operazione sia collegata al lasciare al privato la manutenzione dell'area, che per l'Amministrazione risulta un costo.
Geron	Specifica che questi standard comportano l'acquisizione di aree pari a 140 mq. Il fatto di acquisirli è un costo eccessivo, per quel che riguarda la manutenzione.
Foresta	Chiede la misura dell'ampliamento.
Geron	Spiega che si tratta di 175 metri quadrati di esistente, più 140, quindi 315 metri quadrati.
	Voci sovrapposte.
Cruciato	Riassume: di ampliamento in sé stesso non ce n'è. Si usufruisce di un cambio di destinazione d'uso, con il portico che viene chiuso, considerato ampliamento. In questi casi la norma prevede la realizzazione di standard urbanistici. L'indirizzo era quello di cercare di soddisfare gli standard urbanistici, ma se possibile le cessioni monetizzate. Nel "decreto del fare", del 2014, è previsto per norma che nei cambi di destinazione d'uso si debba pagare la differenza dell'aumento di valore. Nel Piano degli Interventi è stato stabilito che ciò sia il valore del 10 % del valore complessivo dell'opera finita, oltre agli oneri di urbanizzazione.
Schiavon	Puntualizza che si tratta di ampliamento commerciale, ritenendo che il progetto, che invoca la legge 55, nella parte che permette ampliamenti in casi di indispensabili adeguamenti alle normative....
Geron	Precisa che viene applicato l'art. 3, che prevede la possibilità in deroga allo strumento urbanistico, ed in contrasto con lo strumento urbanistico, di arrivare all'ampliamento sino all'80% con un massimo di 1500 metri quadrati.

Schiavon	Replica che nel progetto è scritto che l'articolo a cui si fa riferimento è esattamente l'art. 2.
Geron	Specifica che in realtà si riferisce all'art. 3.
Schiavon	Commenta inoltre come dalle fotografie risulterebbe realizzato abusivamente.
	Voci sovrapposte.
Cruciato	Interviene ritenendo non si debba entrare nel merito delle valutazioni che fanno gli Uffici. La norma di Sportello Unico prevede che una volta ci siano i volumi legittimati si possano fare i cambi d'uso. Per questo vengono pagati gli oneri.
Schiavon	Specifica che sta facendo valutazioni relative al gruppo consiliare che deve votare.
Cruciato	Considera che si stanno facendo valutazioni sulla legittimità dei fabbricati esistenti.
Betto	Convieni che dall'esame delle fotografie del ristorante la situazione apparirebbe già quella che si vorrebbe ottenere.
Geron	Afferma che si potrà verificare richiedendo ulteriore documentazione fotografica.
Schiavon	Gli risulta che anche l'intervento relativo al portico sia già stato eseguito.
Geron	Risponde che non può saperlo, in quanto la domanda presentata riguarda proprio la chiusura del portico.
	Voci sovrapposte.
Cruciato	Invita ad intervenire con ordine, per permettere così la verbalizzazione, proseguendo con gli interventi dei consiglieri.
Foresta	Non entra nella questione tecnica, tuttavia esprime un'altra considerazione. In Zona Industriale, per quel che riguarda la somministrazione di alimenti e bevande, dove forse gli risulta ci sarebbe anche bisogno, non sarebbe invece consentito. La questione non è tecnica, piuttosto di carattere politico, ritenendo ci debba essere un certo equilibrio e coerenza tra le cose.
Cruciato	Suggerisce di aggiornare la commissione, senza entrare nel merito, dato che dalle segnalazioni emerse risulta necessaria una verifica da parte degli uffici sugli stati di fatto. Si tratta di uscire e fare le necessarie verifiche.
Favero	Ritiene ci siano due ordini di problemi, quello teorico-legale sul quale il Consiglio dovrà esprimersi, con la seduta che verrà eventualmente aggiornata. C'è l'aspetto pratico, relativo alla realizzazione già effettuata dei lavori, per i quali si svolgeranno le verifiche. Una volta che si saprà come sia la situazione, verrà valutato quale percorso intraprendere.
Cruciato	Propone di aggiornare la seduta invitando l'arch. Geron a verificare gli stati di fatto e l'articolo sulla base del quale viene fatta la richiesta.
Foresta	Riepiloga quindi come si dimandi agli uffici la verifica di tutte le procedure, intendendo comunque che se qualche consigliere volesse verificare le carte, può recarsi negli uffici, dove saranno messe a disposizione.
Fontolan	Suggerisce in ogni caso di dare una comunicazione agli uffici per organizzare la consultazione della documentazione.
Cruciato	Ricorda come ci sia una certa procedura, un po' farraginoso, relativa al diritto di accesso per i consiglieri. Considera che la richiesta del consigliere Foresta, essendo connessa all'attività dei consiglieri di commissione, possa essere svolta dagli uffici.
Silva	Esprime una valutazione sulla base delle risultanze della discussione, ritenendo abbastanza grave il fatto che si arrivi ad una riunione con - enumera - una trentina di persone, per discutere una questione che risulterebbe, forse, non correttamente istruita. Attende ovviamente le verifiche, tuttavia se emergesse che si è sbagliata l'istruttoria - conviene che possa sicuramente capitare, ne consegue un commento negativo, invitando ad istruire le cose correttamente.
Cruciato	Pensa che agli uffici la documentazione risulti a posto, quindi con stati di fatto, di progetto e documentazione, esatta. Da persone che conoscono il sito risulterebbero segnalazioni che non corrispondono alla realtà.
Betto	Si informa sulla data di presentazione della richiesta.
Geron	Risponde che è stata presentata il 9 marzo 2016.
Betto	Chiede se non ci sia il termine dei 60 giorni relativi alla richiesta che porta ad un parere favorevole implicito?
Cruciato	Specifica che la procedura dello Sportello Unico ha dei tempi previsti per legge, con conferenza dei servizi e tempi ridotti rispetto al permesso di costruire normale; tuttavia è il passaggio in Consiglio comunale che rende effettivo il progetto. Se però sono stati presentati degli stati di fatto sbagliati, gli uffici procederanno.
Geron	Annuncia che si andrà a sanzionarlo, ordinando la demolizione, se è stato fatto. Ripete che non è in grado di saperlo, sulla base della documentazione presentata.
Cruciato	Ricapitolando le modalità di lavoro degli uffici, ritiene che si siano basati su documentazioni fotografiche coerenti e stato di fatto, presentato da un professionista, corrispondente.
Berno	Osserva e confronta la documentazione fotografica presentata ed inviata dagli Uffici con le foto

	ricavabili da internet.
Cruciato	Commenta che sulla base della documentazione che hanno gli uffici, la situazione è corretta. Terminati quindi gli interventi, chiude la discussione sull'argomento all'Ordine del Giorno: " <i>Permesso di costruire, prot. gen. N. 0071287 del 09/03/2016 (pratica N. 1554/2016), per un intervento di ampliamento, con cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, della superficie di un'attività di ristorazione in Via Tommaso Salvini, ai sensi dell'art. 3 della L.R.V. 55/2012</i> ".
	<i>Le Commissioni rinviando ogni decisione sull'argomento sopra indicato, demandando agli Uffici un supplemento di istruttoria relativamente alla pratica presentata.</i>
Cruciato	Verificando l'assenza di ulteriori richieste, ringrazia i presenti e chiude la seduta alle 16:40.

La Presidente
 II Commissione
Francesca Betto

Il Presidente
 IV Commissione
Roberto Cruciato

Il Segretario verbalizzante
Claudio Belluco