



Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali e Advocatura

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. 5 del 31 gennaio 2018

L'anno 2018, il giorno 31 del mese di gennaio alle ore 16:00, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente, si è riunita, presso la sede di Palazzo Sarpi - Sala Urbanistica, 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	A	BETTELLA Roberto	Componente	P
SACERDOTI Paolo Roberto	V.Presidente	A	GABELLI Giovanni	Componente	P
BERNO Gianni	Capogruppo	P	TISO Nereo	Componente	P
RAMPAZZO Nicola	Capogruppo	A	MARINELLO Roberto	Componente	P
GIRALUCCI Silvia	Capogruppo	A	RUFFINI Daniela	Componente	A
PASQUALETTO Carlo	Capogruppo	P	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
BORILE Simone	Capogruppo	A			

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore all'Urbanistica Arturo Lorenzoni, il Capo Settore Urbanistica e Servizi catastali arch. Franco Fabris,

Sono altresì presenti gli uditori Giovanni Bettin, Mario Liccardo e Paolo Parisato.

Segretario 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:

1. *Adozione di una Variante al P.I.:*
 - Per l'individuazione di una zona di degrado nell'ambito del Centro Storico –area della "Caserma Piave"
 - Per la classificazione di un'area per attrezzature universitarie tra via Venezia, via del Pescarotto e via Maroncelli,
 - per la realizzazione di una passerella ciclo-pedonale di collegamento tra il Comune di Padova ed il Comune di Albignasego;
2. *Modifica della destinazione urbanistica dell'edificio "Ex Poste Italiane" in Largo Europa, ai sensi dell'art. 5.5.1. delle Norme Tecniche del P.A.T. – Approvazione*

Foresta	Saluta i presenti ed introduce il primo argomento all'ordine del giorno, riguardante l'adozione di una variante al P.I. relativa a tre zone distinte, facendo presente che ci sarà la descrizione di un'osservazione presentata, descrivendo le procedure inerenti alla variante. Passa la parola all'arch. Fabris per l'illustrazione.
Fabris	Spiega che la variante è composta da tre aree che riguardano: l'individuazione della zona di degrado della Caserma Piave, la riclassificazione del "Fiore di Botte" da direzionale ad "Università" e la pista ciclabile/passerella tra i comuni di Padova ed Albignasego.

omissis

	Riprende la seduta pubblica, rientrano gli uditori Liccardo e Bettin, ore 16:44.
Foresta	Passa alla discussione del punto 2: " <i>Modifica della destinazione urbanistica dell'edificio "Ex Poste Italiane" in Largo Europa, ai sensi dell'art. 5.5.1. delle Norme Tecniche del P.A.T. – Approvazione</i> ". Riferendosi alle norme del P.A.T., che in caso di servizi di pubblica utilità possono portare a cambi di destinazione, era stato richiesto di fare una variante. Ricorda ancora che con i cambi di destinazione d'uso si deve pagare il 10 % del valore complessivo. Su questa norma era stato fatto ricorso verso il Comune, che è stato perso: ora è stata richiesta una SCIA con dei lavori avviati su una parte delle Poste.
Pellizzari	Chiede se le poste continueranno comunque a funzionare.
	Entra l'uditore Parisato, ore 16:46.
Fabris	Inquadra lo situazione, con l'edificio che era la sede di tutti gli uffici delle Poste, poi trasferiti in Zona Industriale. Il P.A.T. permette di modificare l'utilizzo da edificio pubblico ad utilizzazioni di tipo privato. Nell'ambito del progetto proposto, viene mantenuto l'ufficio postale a piano terra, mentre per una porzione del fabbricato si passa da uffici pubblici a uffici privati.
Liccardo	Chiede se sono uffici o anche residenza.
Fabris	Spiega che la richiesta è volta ad una utilizzazione libera, ma in questo momento la SCIA è proposta per uffici. In analogia agli accordi pubblico-privati, l'utile pubblico calcolato per il cambio di destinazione corrisponde al 10 % del valore della nuova destinazione. Come anticipato dal Presidente ricorda che era stato fatto ricorso contro questa norma, che è stato perso, passando quindi alla presentazione della richiesta della modifica di utilizzazione, ed accettando il versamento del 10 % del nuovo valore commerciale dell'immobile. Il valore è dato dalla media tra i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio e quello delle pubblicazioni delle agenzie immobiliari. E' stata richiesta una SCIA per manutenzione straordinaria mantenendo destinazioni ad uffici pubblici, con il Comune che ha richiesto comunque una fideiussione pari al 10 % del valore della nuova ipotetica utilizzazione.
Cavatton	Chiede verifica sul fatto ci sia una fideiussione di 600.000 euro, quindi una garanzia della somma, non ancora introitata.
Fabris	La fideiussione si riferisce alla quota della parte su cui viene effettuato l'intervento.
Cavatton	Chiede quindi se, relativamente alla porzione di edificio che verrà, o non verrà, adibita nuovamente ad uffici, sia stato valutato, o esuli, il problema della dotazione dei parcheggi.
Fabris	Specifica che per questa destinazione non c'entra una dotazione specifica, perchè essendo in Centro Storico, dove non ci sono, c'è la monetizzazione.
Sangati	Chiede verifica sul valore di 2.600 metri quadri, relativa alla parte su cui si stanno facendo i lavori e su quello è stato stimato il valore della fideiussione.
Fabris	La modifica riguarda tutto l'immobile, in questo momento il progetto riguarda questa porzione. Quando verrà presentato un progetto sull'altra parte di superficie si incasserà un altro 10 %.
Tiso	Chiede se ci sono tempi previsti per il termine dei lavori.
Fabris	Conferma l'esistenza di termini rispetto alla parte relativa al progetto presentato. C'è poi un'ipotesi da parte dell'Amministrazione di acquisizione della parte di fabbricato non ancora interessato da interventi per l'ampliamento dello "Zuckermann", con una possibilità di attribuzione di volumi in cambio.
Barzon	Chiede se ci sono specifiche quantità definite nella destinazione o potrebbe essere tutto residenziale, tutto commerciale, tutto direzionale.
Fabris	Chiarisce che nelle destinazioni di Piano Regolatore nella zona del Centro Storico, si definiscono essenzialmente in due grandi categorie: una destinazione residenziale, commerciale direzionale.... oppure l'altra, servizi. All'interno della norma, se ci sono edifici utilizzati ad uffici, è permesso la trasposizione verso la residenza, ma non permette il contrario. Sempre facendo riferimento alla norma generale, però, non viene messo un limite all'utilizzo dell'edificio.
Barzon	Osserva quindi che in un futuro si potrebbe avere anche un progetto che parla solo di residenziale.

Fabris	Avverte che se c'è un progetto in cui viene proposto tutto residenziale, e viene verificato che il valore risulta maggiore rispetto a quanto calcolato con la precedente destinazione, viene conteggiato quel valore ai fini del 10 %.
Tarzia	Chiede verifica sulla variazione del 10 % relativamente alle destinazioni applicate.
Fabris	Conferma che il 10 % è calcolato sulla valorizzazione per destinazione uffici. Nel caso la parte successiva fosse presentata come residenza, con un valore commerciale maggiore, la percentuale si calcolerà su questo.
Foresta	Osserva che quando si è introdotto questo sistema, si è verificato che non risultavano convenienti per chi volesse proporli. E' dell'opinione quindi che vada colta questa occasione, in primo luogo per una riqualificazione dell'ambito, poi per l'interesse che può avere l'Amministrazione verso una parte dello stabile. Un altro aspetto riguarda poi una possibile rimodulazione della percentuale per far partire questi interventi, ritenendo che finchè c'è la proposta, sia da cogliere prima che accada che invece il valore venga diminuito, determinando quindi una diminuzione di introiti.
Pellizzari	Chiede se è prevista una data di fine lavori.
Fabris	Informa che i termini sono stati definiti all'interno delle richieste.
Pellizzari	Invita a verificare una data sicura di fine lavori, per evitare che accada come in tante occasioni in Centro Storico, quando si iniziano i lavori e poi per qualche motivo si bloccano e rimangono fermi.
Liccardo	Ritiene sicuramente sia positivo che un immobile da "non destinazione" assuma una destinazione, sperabile poi sia il più confacente possibile al Centro Storico ed al luogo. Coglie l'occasione per chiedere se la polizza sia assicurativa o bancaria.
Zugolaro	Risponde che la polizza è assicurativa.
Liccardo	Invita quindi a controllarla. Non ritiene però sia una questione urbanistica l'eventuale acquisizione di una parte per lo "Zuckermann". Solleva quindi questo aspetto, chiedendo se ci sia la convinzione di questo ampliamento.
Foresta	Interviene osservando che potrebbero esserci utilizzi aperti anche ad altri settori del Comune.
Lorenzoni	Specifica che c'era stata una manifestazione di interesse per l'acquisizione di spazi ulteriori, coerenti con una politica di gestione dello "Zuckermann" da parte dell'assessorato alla Cultura, considerando come ci sia anche un ampio piano che vede nell'area anche un intervento su Palazzo Cavalli.
Liccardo	Sottolinea come questa decisione dovrebbe essere presa al più presto
Lorenzoni	Afferma che c'è stato già un passaggio con l'assessorato alla Cultura, con una manifestazione di interesse.
Foresta	Verificando il termine degli interventi chiude la discussione: <i>"Modifica della destinazione urbanistica dell'edificio "Ex Poste Italiane" in Largo Europa, ai sensi dell'art. 5.5.1. delle Norme Tecniche del P.A.T. – Approvazione"</i> .
	<i>La Commissione, dopo la discussione, prende atto dell'illustrazione dell'argomento.</i>
Foresta	Non essendoci altri argomenti, ringrazia i presenti e chiude la seduta alle ore 17.05.

Il Presidente della V Commissione
Antonio Foresta

Il segretario verbalizzante
Claudio Belluco