



# 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

Verbale n. 15 del 7 giugno 2023

L'anno 2023, il giorno 15 del mese di marzo, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente, si è riunita, alle ore 14.00 a Palazzo Sarpi, presso la Urbanistica, la V Commissione consiliare.

Sono presenti (P), assenti (A) ed assenti giustificati (Ag) i seguenti Consiglieri Comunali:					
CACCIAVILLANI Bruno	Presidente	P	MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A
CRUCIATO Roberto	V. Presidente	P	BARZON Anna	Componente	P
GABELLI Giovanni	V. Presidente	Ag**	BEAN Pietro	Componente	A
BERNO Gianni	Capogruppo	P	TISO Nereo	Componente	P
TARZIA Luigi	Capogruppo	A	TOGNON Alessandro	Componente	P
NALIN Marta	Capogruppo	A	PILLITTERI Simone	Componente	P
SACERDOTI Paolo Roberto	Capogruppo	A	GALLANI Chiara	Componente	P
FORESTA Antonio	Capogruppo	A	TURRIN Enrico	Componente	P
CAVATTON Matteo	Capogruppo	P	LONARDI Ubaldo	Componente	A
PEGHIN Francesco Mario	Capogruppo	Ag*	MENEGHINI Davide	Consigliere	A*
MOSCO Eleonora	Capogruppo	A	COPPO CATERINA	Consigliera	P**
BIANZALE Manuel	Capogruppo	A			

\* PEGHIN delega MENEGHINI; \*\*GABELLI delega COPPO

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore all'Urbanistica Andrea Ragona, per il Settore Urbanistica e Servizi catastali il Capo Settore dr. Danilo Guarti, il funzionario P.O. arch. Vanni Baldisseri, e funzionario A.S. dott.ssa Luisa Zugolaro, per il Settore Patrimonio il dr. Luca Contato.

Partecipano: gli uditori Giovanni Bettin, Alberto Andrian, Paolo Parisato, e il Consigliere Mattia De Antoni della Consulta 3B.

Segretari presenti Claudio Belluco e Roberta Lazzaretto; verbalizzante Roberta Lazzaretto.

Alle ore 14.15 il Presidente Bruno Cacciavillani, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta pubblica.

OGGETTO: Trattazione dei seguenti argomenti:

- *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari anno 2023. Variante al P.I. ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11 del 16.02.2010. Approvazione;*
- *Variante al Piano degli Interventi per l'attuazione dell'Accordo Pubblico – Privato ex scheda n. APP09 del P.I., finalizzata all'ampliamento del Parco Iris e dell'acquisizione delle aree funzionali alla linea tranviaria SIR3. Adozione;*

Presidente Cacciavillani	Saluta i presenti ed introduce il primo argomento all'Ordine del Giorno: "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari anno 2023. Variante al P.I. ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11 del 16.02.2010. Approvazione" invita a relazionare il dr. Guarti e l'arch. Baldisseri
Dr. Guarti	Saluta i presenti e fa una breve introduzione precisando che alcune schede vanno a costituire variante al Piano degli Interventi (P.I.), e sia la normativa Regionale che Statale prevedono che l'approvazione del Piano delle Alienazioni costituisce adozione della variante e con la presente commissione si presentano le schede che costituiscono variante. Precisa che nella fase temporale dell'approvazione del DUP e il Piano delle Alienazioni, il P.I. era stato adottato non ancora approvato, il Piano riportava solo due schede sia per le previsioni del vecchio Piano che di quello adottato. Ora a seguito della approvazione P.I. si presenta il Piano delle Alienazioni sistemato con le schede di variante vigente con l'aggiornamento dei valori delle proprietà comunali a seguito dell'approvazione dell'indice fondiario per le zone B1 da 1 a 1,5.

	Lascia la parola all'architetto Baldisseri che ha seguito nel dettaglio le schede che dal punto di vista urbanistico vanno approvate, diventando il Piano delle Alienazioni efficace.
Arch. Baldisseri	Saluta i presenti e precisa che le modifiche riguardano alcune schede che erano previste in variante al PI in sede di adozione per le quali permane la necessità di variante urbanistica e altre schede per le quali a seguito dell'approvazione del PI sono già state accolte le osservazioni sulle medesime aree coerenti con il Piano delle Alienazioni. Le schede 12, 14, 16, 17, 20, 26, 28, 32, 38, 39 hanno bisogno della variante e in questa sede si procede con la approvazione, mentre per le schede 15,18, 21, 22, 24, 25 non hanno bisogno della modifica sono state solo adeguate le grafie al PI approvato. La modifica dell'indice ha comportato inoltre insieme all'ufficio Patrimonio la necessità di aggiornare i valori delle aree comunali. Per i vari aggiornamenti e modifiche si ripropone tutto il Piano delle Alienazioni in quanto alcune schede sono state stralciate, sono stati modificati dei valori, alcune aree non necessitavano di nuova variante e altre sì. Il Piano delle alienazioni avrà un nuovo passaggio in Consiglio Comunale.
Cacciavillani	Chiede se ci sono interventi.
Cavatton	Fa una domanda di carattere generale chiedendo se quando è stato approvato il bilancio, il piano delle alienazioni rappresentava un allegato ad esso e chiede proprio in pendenza della approvazione del nuovo P.I. se in quel Piano delle alienazioni che prevede un aspetto contabile del bilancio preventivo erano state previste le varianti e gli immobili erano già stati quotati come poi sono state approvate in C.C. e se non fosse così, come credo, è stato approvato un bilancio che adesso sarà diverso comunque modificato.
Dr Contato	Risponde che la differenza di valore sul piano delle alienazioni è di € 272.000,00 in più, dovuto all'intervento di modifica dell'indice da 1 a 1,5
Dr Guarti	Precisa che il Piano delle Alienazioni prima aveva i valori che erano conformi al P.I. adottato. Il nuovo P.I. approvato ha aumentato l'indice e il Comune potrebbe incassare di più. Il Piano delle Alienazioni che fa variante al P.I. accade sempre perché al piano adottato potrebbero arrivare osservazioni che potrebbero essere accolte e modificarlo in aumento o diminuzione dopo la fase di approvazione del P.I., si definisce il Piano delle Alienazioni e viene poi comunicato all'Ufficio Bilancio per il nuovo equilibrio di bilancio.
Zugolaro	Interviene per precisare che l'ufficio bilancio è al corrente e provvederanno all'aggiornamento del DUP, Opere Pubbliche, Piano delle alienazioni, con delibera di C.C.
Cavatton	Chiede conferma che il Piano delle Alienazioni si basava su valori determinati dal Piano degli Interventi adottato ma non ancora approvato. E se non veniva approvato cosa succedeva?
Dr Guarti	In via cautelare le zone che erano B1, nel precedente piano quello in decadenza erano B2, ci siamo attestati su un piano con i valori più bassi e poteva solo crescere. Se veniva revocato si ritornava in Commissione e comunque si faceva nuova variante, ma la cosa importante era non creare possibili dissesti.
Ass. Ragona	Nell'ipotesi che non fosse stato approvato comunque rimaneva adottato e se si metteva all'asta una delle aree o tutte del piano delle Alienazioni che aveva indice 1 su 1 si poteva fare in quanto rispettava la doppia conformità.
Cavatton	Interviene affermando che pensava che era stato presentato un piano delle alienazioni sulle previsioni del P.I. adottato con l'idea che sarebbe stato approvato così come era stato proposto.
Ass. Ragona	La procedura è formalmente corretta.
Uditore Bettin	Inoltre l'approvazione prevedeva una cautela degli indici.
Dr. Guarti	Per assurdo, il C.C. nel non approvare il Piano si faceva una auto osservazione e si tornava in Commissione con un piano delle alienazioni con dei valori peggiorativi e subito a ruota andava aggiornato il DUP e l'equilibrio di bilancio.
Dr Contato	Il Piano delle alienazioni di previsione è fondamentale per prevedere e finanziare le opere pubbliche.
Presidente Cacciavillani	Chiede se ci sono altri interventi, e invita a procedere con la spiegazione delle schede. Invita gli uditori e il componente della Consulta 3B ad uscire, affinché la seduta diventi segreta, per la presentazione di due schede oggetto di osservazione.
	Alle ore 14,30 escono escono gli uditori: Giovanni Bettin, Alberto Andrian, Paolo Parisato e il Consigliere Mattia De Antoni della Consulta 3B.
	[... ] omissis ... ]

	Alle ore 14.37 rientrano gli uditori e il componente della consulta 3B.
Baldisseri	Prosegue l'illustrazione delle schede oggetto di variante partendo dalla n. 12 via Gerato vicino a Prato della Valle contornata nell'elaborato con puntini rossi, la modifica consiste nel cambio di destinazione d'uso da Servizi di interesse generale a Residenziale e Commerciale, destinazione idonea alla sua alienazione, adottata e approvata così. Scheda n. 14 via Del Plebiscito viene trasformata in destinazione F3 e alienata senza volume che diventa credito edilizio.
Dr Guarti	Precisa che era nel piano delle alienazioni. ma era all'interno della fascia stradale e il fabbricato è già stato demolito dal Comune.
Baldisseri	Riprende dalla scheda n. 16 via Vecchia è un'area che passa da destinazione D2 a F3 definendo un credito edilizio come nella adozione. Scheda n. 17 via Ronchi, si tratta di un'area interclusa in quanto l'unico accesso non risulta di dimensioni adeguate e i privati hanno manifestato l'interesse di acquisirla e la destinazione è passata da B6 a B0 e la cubatura ha generato un credito edilizio.
Dr Guarti	Interviene per dire che erano aree già interessate da alienazioni per molti anni ma di fatto invendibili, ora con la questione dei crediti edilizi possono essere venduti i terreni privi di cubatura, e a sé stante la cubatura trasformata in crediti edilizi.
Baldisseri	Riprende dalla scheda n. 20 in confine con Albignasego vicino al Peep, un'area interessata dalla presenza di un elettrodotto per cui di non facile edificazione, è stata trasformata in F3 e F4 per permettere la realizzazione di un parcheggio e la cubatura viene inserita nel registro dei crediti. Scheda n. 26 via Peschiera l'area è piccola a forma di punta indicata con destinazione F3 passa in B0 conforme all'alienazione. Nelle aree con destinazione F3 servizi pubblici è possibile costruire attraverso convenzioni con il Comune, ma non ha una volumetria propria di piano.
Presidente Cacciavillani	Interviene per sapere se queste modifiche alle zone, determinano ora la possibilità di costruire o meno.
Dr Guarti	Risponde di no era in fase di adozione, alcune aree illustrate facevano parte di piani di alienazioni precedenti per vederli così come erano, magari con un fabbricato già abbattuto, ma non le comprava nessuno perché aree con ruderi senza valore di mercato quindi sono state oggetto di variante per trasformare la possibilità edificatoria in crediti edilizi, vendibili e le aree che erano non utilizzate anche da 20 anni a volte naturalizzate, verranno cedute a verde-parco, altre invece aree a servizi che i privati chiedono di poter acquisire per allargare il proprio giardino quindi la modifica da F3 a B0 dove non si può edificare, si tratta di piccole aree molto spesso rimasugli che costano per la manutenzione oppure già date ai privati in concessione da anni.
Baldisseri	Scheda n. 28 via Boccioni, anche in questo caso la trasformazione da F3 a B0 a seguito di interesse da parte dei privati confinanti, ma la procedura seguirà un'asta con avviso pubblico
Cacciavillani	Chiede cosa possono diventare queste aree e cosa valgono?
Dr Guarti	Praticamente dei giardini, quello che sono in realtà ora ma di proprietà privata con l'obbligo di mantenerle. Per esempio il valore dell'area della scheda 28 è indicato di € 5.000,00
Baldisseri	Scheda n. 32 via Sonnino/via Galante a San Lazzaro si tratta di una fascia di terreno di interesse dei privati per poter agevolare la manovra dei mezzi, di fatto già in concessione e mantenuta, si modifica da F3 a B0, si rettifica anche un pezzetto del campo sportivo che era stata definita B0 e F3. Scheda n. 38 in confine con Selvazzano Dentro un'area già in concessione e che si rende conforme modificandola da F3 a B0. Scheda 39 via Manara di fatto fa parte del piazzale di ingresso ai condomini e si trasforma da F3 a B3 priva di edificabilità come indicato nella scheda, non si poteva classificare B0 perché è asfaltata e non è un'area a giardino.
Parisato	I valori indicati come sono stati definiti? sono una stima?
Dr Contato	In alcuni casi le stime iniziali sono di massima definiti dall'ufficio Patrimonio, solo successivamente prima dell'avviso pubblico o trattativa saranno calcolate su valori Omi con analisi della posizione delle aree.
	Ore 14,55 esce il Consigliere Pillitteri
Presidente Cacciavillani	Costatato che non ci sono ulteriori domande o precisazioni sull'argomento, passa al secondo argomento all'odg: <i>Variante al Piano degli Interventi per l'attuazione dell'Accordo Pubblico – Privato ex scheda n. APP09 del P.I., finalizzata all'ampliamento del Parco Iris e dell'acquisizione delle aree funzionali alla linea tranviaria SIR3. Adozione.</i> Affermando che l'argomento è già stato trattato, invita a relazionare il Dr Guarti.
Dr Guarti	Precisa che l'argomento era stato illustrato nel documento del Sindaco quando è stata avviata la variante, ed è stato discusso in Commissione e in C.C. del 27 marzo, c'era un accordo anche nel precedente piano regolatore, riconfermato, Proietta la scheda a video spiegando che le due aree indicate con il colore verde di proprietà IRA e IPEA sono oggetto di un

	<p>accordo che prevedeva in cambio della cessione di 11.900 mq veniva resa edificabile un'altra area di proprietà di IRA e IPEA di mq 1.853 dove potevano edificare 3.707,50 mc. Nel Piano degli Interventi approvato era stato scritto, a seguito di colloqui intercorsi, che in alternativa a quanto previsto nella presente scheda, l'accordo potrà prevedere il trasferimento della volumetria edificabile in altra area a parità di valore, con contestuale cessione di tutte le aree di loro proprietà al Comune per l'ampliamento del parco Iris e per la linea tramviaria SIR3. E' stato raggiunto quest'ultimo accordo dove viene ceduta tutta l'area compresa quella dei 1.853 mq e questa superficie fondiaria viene trasferita in via Testa all'interno del Pua Margherita, nelle aree precedentemente cedute al Comune a seguito della realizzazione del piano di lottizzazione, quindi si tratta di una permuta di aree.</p>
	<p><i>La Commissione, ha preso atto dell'illustrazione degli argomenti all'odg.</i></p>
<p>Presidente Cacciavillani</p>	<p>Non rilevando ulteriori richieste, dichiara chiusa la seduta pubblica della Commissione alle ore 15:05.</p>

Il Presidente della V Commissione  
*Bruno Cacciavillani*

La segretaria verbalizzante  
*Roberta Lazzaretto*