



Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali e Avvocatura

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. 25 del 11 ottobre 2023

L'anno 2023, il giorno 11 del mese di ottobre, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente, si è riunita, alle ore 14.00 a Palazzo Sarpi, presso la Sala 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	P
CRUCIATO Roberto	V. Presidente	P	BARZON Anna	Componente	P
GABELLI Giovanni	V. Presidente	Ag**	BEAN Pietro	Componente	P
BERNO Gianni	Capogruppo	A	TISO Nereo	Componente	P
TARZIA Luigi	Capogruppo	P	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	P
PEGHIN Francesco Mario	Capogruppo	Ag*	MENEGHINI Davide	Consigliere	P*
MOSCO Eleonora	Capogruppo	P	COPPO Caterina	Consigliere	P**
BIANZALE Manuel	Capogruppo	A			

* PEGHIN delega MENEGHINI; ** GABELLI delega COPPO

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore all'Edilizia Privata Antonio Bressa ed il Capo Settore Edilizia Privata arch. Nicoletta Paiaro.

Sono altresì presenti gli uditori Giovanni Bettin, Paolo Parisato, Stefano Roncali, Alberto Andrian

Segretario verbalizzante Claudio Bellucco.

Alle ore 14:09 il Presidente Bruno Cacciavillani, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta pubblica.

OGGETTO: Trattazione del seguente argomento:

- *Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 11, comma 2, della L.R. n. 14 del 2019, per la realizzazione dello studentato "San Gregorio", mediante intervento di parziale demolizione, ricostruzione con cambio di destinazione d'uso e ampliamento. - Approvazione schema di convenzione.*

Presidente Cacciavillani	Saluta i presenti ed introduce l'argomento all'Ordine del giorno dandone lettura e presentando l'assessore Bressa e l'architetto Paiaro per l'illustrazione.
Assessore Bressa	Descrive l'intervento, che riguarda un edificio a destinazione direzionale, attualmente inutilizzato, con negozi sfitti al piano terra, situato in via Turazza. L'operazione permetterebbe di rigenerare questi spazi. Viene realizzata con demolizione e ricostruzione, la sagoma rimane la stessa e viene aggiunta una quota di volume al quinto piano; dove sono i vani tecnici viene reso abitabile, realizzando uno studentato. Il Piano degli Interventi prevede per quella zona di insediare una struttura di questo tipo, come turistico-ricettiva nella forma di studentato. Viene tolta una destinazione che serve a poco portandola verso una destinazione invece molto sentita, a risposta di una richiesta di posti letto per studenti in costante crescita. Il Ministero ha stimato la mancanza di 4.000 posti letto in strutture organizzate. A Padova ci sono 7.000 studenti internazionali, con un aumento proprio nella categoria che ha come alloggio di riferimento tipica lo studentato. Evidenzia che l'edificio avrà caratteristiche NZEB

	(<i>Nearly Zero Energy Building</i>), ovvero con consumo energetico quasi a zero, col massimo delle prestazioni energetiche.
Paiano	Illustra le diapositive, presentando lo stato di fatto, che mostra un edificio completamente abbandonato da diverso tempo, di difficile recupero, con facciate continue in vetro ormai superate. Il recupero è proposto da una società di Bolzano con una demolizione che lascia il il piano terra, strutturalmente e solidale con le fondazioni. Verrà utilizzata tecnologia X - Lam, completamente in legno, con costruzioni modulari che verranno assemblate, completamente autosufficienti dal punto di vista energetico.
	Entra la consigliera Mosco e l'uditore Roncali, ore 14:15
Bressa	Porta come paragone i lavori che si stanno realizzando presso Casa Priscilla.
Paiano	Descrive i dati tecnici, con una cubatura che da poco più di 16.000 mc arriverà a 20.000 mc, con un piano che verrà quindi trasformato in stanze e, all'ultimo piano, terrazze che ospiteranno spazi aperti comuni, dove verranno ricavati spazi per socialità, utilizzando tetterie fotovoltaici. Ci saranno 160 stanze per 230 posti letto, che rispettano le prescrizioni del Decreto Ministeriale del 2021 sugli studentati.
Tarzia	Interviene chiedendo quanti sono i posti riservati all'ESU.
Paiano	Specifica che sono 12 posti, pari al 5 %, che saranno in convenzione. Descrive le caratteristiche dimensionali, utilizzando le diapositive per i rendering. Si tratta di un intervento di ristrutturazione; gli standard devono essere quindi parametrati ai 4.000 mc di ampliamento, in questo caso monetizzati, in quanto gli spazi non permettono di realizzare verde e parcheggi pubblici, mentre il parcheggio privato è nell'interrato. Vengono comunque garantiti posti per bici e monopattini, tipicamente i mezzi per i ragazzi, ricorrendo anche ai e i portici, ad uso esclusivo, in cui è prevista l'installazione di apposite rastrelliere. Sono a carico oneri primari e secondari, con un importo complessivo di circa 400.000 euro, tra monetizzazioni ed oneri. Conclude ricordando l'importante riqualificazione energetica dell'edificio, rispettosa dei parametri previsti dal Piano degli Interventi, spiegando che necessita del passaggio in Consiglio comunale per la convenzione.
	Esce il consigliere Tarzia, ore 14:25.
Bettin	Chiede di evidenziare l'edificio oggetto di intervento, corrispondente a quello prospiciente la strada.
Bressa	Specifica che una quota di aumento di volume è dovuta anche alle pensiline fotovoltaiche sul tetto, che fanno cubatura.
	Entra il consigliere Bean, ore 14:28.
Cacciavillani	Verifica che l'illustrazione del progetto sia terminata, dando quindi il via agli interventi. Invita ad evidenziare l'esatta ubicazione del fabbricato, ricordando come i giardini non siano di proprietà esclusiva
Paiano	Conferma, specificando come il complesso di fatto si configuri come un super condominio, con le aree scoperte comuni ed aperte al pubblico, sovrastanti gli interrati.
Gallani	Chiede verifica riguardo al fatto che il livello di sostenibilità dell'intervento si rifaccia anche alla L.R. 2050.
Bressa	Risponde che c'è un aumento di volume concesso in funzione di quella legge.
Gallani	Richiama quindi la possibilità permessa dal P.I. di aumenti di volume correlati ad un livello di emissioni molto basso.
Paiano	Conferma l'esistenza della previsione, aggiungendo che per l'applicazione di "Veneto 2050" non sarebbe stato necessario utilizzare la tecnologia, in quanto già superato l'indice di zona, ma la scelta progettuale è stata verso un edificio NZEB.
Bressa	Chiarisce: se si fosse stati sotto l'indice previsto di PI, per arrivarci sarebbe stato necessario acquistare dei crediti edilizi, cosa non richiesta se si realizza un edificio NZEB. Nel caso in previsione, invece, si era comunque sopra l'indice, quindi non era obbligatorio, ma la scelta è stata di farlo lo stesso.
Gallani	Considera un ripopolamento della zona e del fabbricato, se si possa anche impostare un'ipotesi anche riguardante la raccolta di rifiuti e non solo la viabilità.
Paiano	Specifica che è stata un'interlocuzione con ufficio Ambiente ed Aps: gli spazi esterni sono molto limitati ed è stato già pensato uno spazio interrato per i rifiuti, esposti poi in occasione delle raccolte. In ogni caso negli edifici NZEB viene verificato tutto il ciclo della sostenibilità. Aggiunge inoltre una prescrizione applicata a tutti gli studentati: un divieto di frazionare a tempo indeterminato. Ci deve essere una gestione unica, per evitare di perdere il controllo. Una volta eventualmente scaduta la convenzione, ventennale, si potrà chiedere il cambio di destinazione d'uso.
Gallani	Si informa se ci sia un tetto al canone di locazione.
Paiano	Risponde che saranno alloggi sul libero mercato, mentre per quelli dedicati all'ESU, la società andrà a definire la convenzione direttamente con l'Ente Regionale.
Cavatton	Chiede come verranno dimensionati le stanze ed i tempi di realizzazione.
Bressa	Specifica che saranno 160 stanze, per 230 posti letto.
Paiano	Precisa che tutte le stanze hanno l'angolo cottura, rispettando i parametri del D.M. Ci sono

	inoltre spazi comuni ed all'ultimo piano c'è uno spazio bar, non aperto al pubblico.
Bressa	Pur essendo un metodo costruttivo veloce, indica come probabile l'apertura per l'anno accademico 2025-2026.
	Entra il consigliere Moneta, ore 14:30.
Bettin	Chiede verifica sul fatto che venga mantenuta la struttura dal piano terra, mentre viene ricostruito dal primo in poi. Non c'è una mensa e propria?
Paiano	Viene fatto un solaio nuovo al primo piano. illustra quindi gli spazi comuni, con sale conferenze, riunioni, sale studio, emeroteca ed una cucina comune, area relax, area per la consumazione pasti. Tutte stanze con bagno, e rispettose dei parametri per i disabili.
Mosco	Rileva come ci sia stata una priorità politica dell'Amministrazione verso gli studentati., realizzati in diversi casi in questi anni. Chiede quindi se ci sia stata una pianificazione in questo senso, vista la richiesta emergente di alloggi.
Bressa	Replica che sia difficile fare una pianificazione puntuale, in quanto dipende soprattutto dall'iniziativa privata, anche se sono stati raccolti una serie di progetti negli anni pate dall'intervento in via Delù, approvato nel 2018, è funzionante, e è stato recentemente fatto un accordo con ESU per ospitare studenti in graduatoria.
Gallani	Osserva che c'era anche la previsione di affitti calmierati.
Bressa	Conferma, in quanto riguardante un fondo d'investimento partecipato da fondi sostanzialmente statali con <i>policy</i> specifiche sui prezzi. Continua il riepilogo dei progetti: via Belzoni, che sono state portate a 470 stanze un intervento molto importante che prevede di esser aperto per l'anno accademico 2025-26. In fase di rilascio c'è l'ex IFIP, altri 450 posti, con una serie di progetti per un totale di 2500 / 3000 posti letto. Tra l'altro non sarebbero comunque nemmeno sufficienti per le esigenze della città, ci sono B & B anche fuori città che accolgono studenti internazionali
	Entra il consigliere Lonardi, ore 14:35.
Mosco	Ricorda Il progetto a Santa Rita.
Bressa	Conferma, un <i>housing</i> sociale che sta funzionando. Avere questi spazi permette di aiutare la gestione di presene degli studenti in città, togliendo inoltre pressione sul mercato immobiliare, che porta carenza nell'offerta sull'abitativo classico, con aumento dei prezzi degli affitti.
Cruciato	Chiede informazioni sulla piastra interrata del fabbricato e sulle strutture portanti, e dove sono gli impianti.
Paiano	Risponde che l'interrato è ad uso esclusivo, mentre la struttura rimane quella originaria al piano terra, successivamente verrà presentata la partica con le strutture, prima dell'inizio dei lavori. Non risultano ancora definiti dove saranno gli impianti. Ci saranno delle aree tecniche dove verranno alloggiati.
Tiso	Chiede se c'è un ordine di grandezza riguardo al costo per affittare una stanza.
Paiano	Fa presente che sono stati accettati i valori ESU per le stanze in convenzione: 2.960 euro per 10 mesi in camera singola e 1.900 euro in camera doppia. Gli altri valori verranno determinati sulla base del mercato. Specifica si tratta di una struttura ricettivo-turistica dove si sono riservati la possibilità, come in via Delù, di classificare la struttura turistica, impiegandola nel periodo estivo con stanze ammobiliate.
Bean	Considera che la programmazione sia difficile, vista l'iniziativa privata che interviene, ma suggerisce di interloquire con l'ESU, che è deputato primariamente alla questione, per definire le quote di alloggi riservate in convenzione sufficienti a coprire le stime degli idonei non beneficiari. Studenti idonei alla borsa di studio che però non ne beneficiano per mancanza di fondi, con una parte anche avete diritto all'abitazione: ne possano almeno usufruire in regime convenzionato.
Bressa	Risponde che si sta definendo una convenzione con ESU per avere altre opportunità di negoziazione, ma queste problematiche sono nelle competenze dell'Ente, che deve operare propri investimenti.
Bean	Conviene sia un palliativo, in quanto uno studente che sia idoneo non beneficiario non consegue la borsa, ma solo un posto dove stare.
Bressa	Replica che il Comune si impegna al massimo per sostenere l'accessibilità, dopo di che si entra nel campo specifico dell'attività dell'ESU.
Cruciato	Esprime la possibilità di tagliare gli oneri per il Comune.
Bressa	Risponde che in questa maniera il Comune perderebbe una quota di introiti a favore di competenze regionali.
Cacciavillani	Invita a dare maggior ordine agli interventi, riprendendo la serie di consiglieri già iscritti a parlare.
Cavatton	Commenta come si stia comunque discutendo sull'approvazione di uno schema di convenzione, su cui ci sarà accordo tra proprietà ed Amministrazione, ma che non è un atto dovuto da parte del Consiglio comunale, sul quale eventualmente si può intervenire.
Barzon	Torna ad informarsi sulla localizzazione degli studentati.
	Esce il consigliere Cavatton, ore 14:50.

Bressa	Richiama i già citati via Belzoni ed IFIP. C'è una progettualità ferma in via Sarpi (ex tipografia), l'ex Agrifutura, via Turazza è in discussione ora, via Brigata Padova (un ex caserma di Carabinieri), in via Campagnola (Università). Osserva che la programmazione in questo senso c'è, ed è il Piano degli interventi, che prevede dove realizzare queste strutture. C'è poi la possibilità anche di deroga qualora emerga qualche utilità. Elenca sommariamente lo stato progettuale.
Bettin	Esprime richiesta di chiarimenti sulle vie di fuga e zone di accumulo in caso di incidente grave. Rileva solamente le scale.
	Esce la consigliera Mosco, ore 14:55.
Paiano	Chiarisce che c'è il parere di Vigili del Fuoco, aggiungendo che ora l'esame dei progetti è anche effettuato da ULSS e SPISAL.
Tiso	Verifica la possibilità, nei mesi estivi, di poter utilizzare una quota di stanze in convenzione per l'emergenza abitativa.
Bressa	Replica che c'è già stato un convenzionamento a prezzo ESU e, nel caso in cui sia stato previsto (via Delù), ci sono state difficoltà di gestione.
Moneta	Richiama la necessità di parcheggi in quella zona, visti i molti uffici pubblici presenti. I parcheggi interrati potrebbero esser utilizzati per il pubblico.
Barzon	Osserva che il parcheggio sotto alla Cittadella, molto vicino all'area è sempre mezzo vuoto.
Cacciavillani	Interviene precisando che i parcheggi rimangono quelli esistenti prima dell'intervento, diminuiti leggermente per la creazione di spazi per monopattini e biciclette. Rileva quindi l'assenza di ulteriori richieste, concludendo la discussione sull'argomento all'ordine de giorno: <i>"Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 11, comma 2, della L.R. n. 14 del 2019, per la realizzazione dello studentato "San Gregorio", mediante intervento di parziale demolizione, ricostruzione con cambio di destinazione d'uso e ampliamento - Approvazione schema di convenzione"</i> .
	<i>La Commissione, dopo la discussione, ha preso atto dell'illustrazione dell'argomento.</i>
Presidente Cacciavillani	Completato l'Ordine del giorno, ringrazia i presenti e dichiara chiusa la seduta della Commissione, alle ore 15:00.

Il Presidente della V Commissione
Bruno Cacciavillani

Il segretario verbalizzante
Claudio Belluco