



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

Seduta del 12/07/2024

Verbale n. 16 della V Commissione

L'anno 2024, il giorno 12 del mese di Luglio alle ore 14,00, si è riunita, presso la sede di Palazzo Sarpi, Sala Urbanistica, la V Commissione Consiliare, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente della V Commissione consiliare Bruno Cacciavillani.

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:					
CACCIAVILLANI Bruno	Presidente	P	BARZON Anna	Componente	P
CRUCIATO Roberto	V. Presidente	P	BEAN Pietro	Componente	A
GABELLI Giovanni	V. Presidente	A	TISO Nereo	Componente	P
BERNO Gianni	Capogruppo	AG*	TOGNON Alessandro	Componente	A
TARZIA Luigi	Capogruppo	P	PILLITTERI Simone	Componente	A
NALIN Marta	Capogruppo	A	GALLANI Chiara	Componente	P
SACERDOTI Paolo Roberto	Capogruppo	A	TURRIN Enrico	Componente	P
FORESTA Antonio	Capogruppo	A	BIANZALE Manuel	Componente	A
CAVATTON Matteo	Capogruppo	P	LONARDI Ubaldo	Componente	A
MOSCO Eleonora	Capogruppo	P	COPPO Caterina	Consigliere	P*
MENEGHINI Davide	Capogruppo	P			
MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A			
* BERNO delega COPPO					

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione comunale, l'Assessore all'Urbanistica Andrea Ragona, la Capo Settore Urbanistica e Servizi catastali Arch. Nicoletta Paiaro, il Funzionario Settore Urbanistica e Servizi catastali Arch. Vanni Baldisseri.

E', altresì, presente l'uditore Giovanni Bettin.

Segretari presenti: Mattia Magnolia e Belluco Claudio. Segretario verbalizzante: Mattia Magnolia.

Alle ore 14,10 il Presidente della V Commissione consiliare Bruno Cacciavillani, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: Trattazione dei seguenti argomenti:

- Variante al Piano degli Interventi per l'attuazione dell'accordo pubblico privato finalizzato all'ampliamento del Parco Milcovich e del Parco dei Frassini. Adozione;
- Variante al Piano degli Interventi, finalizzata all'inserimento di una nuova scheda di pianificazione per il recupero dell'area della Ex Caserma Mario Romagnoli in Via Chiesanuova. Adozione;
- Varie ed eventuali.

Presidente Cacciavillani	<p>Apri la seduta con l'appello nominale dei componenti della Commissione al fine di verificare la loro presenza.</p> <p>Saluta e ringrazia tutti i presenti, specificando che si è dovuto provvedere a convocare eccezionalmente nella giornata di venerdì al fine di non appesantire i lavori della Commissione che vedono già in programma la trattazione di alcune pratiche edilizie durante la settimana successiva, ed introduce il primo argomento posto all'ordine del giorno, specificando che si tratta dell'adozione della Variante al Piano degli Interventi per l'attuazione dell'accordo pubblico privato finalizzato all'ampliamento del Parco Milcovich e del Parco dei Frassini.</p> <p>Lascia la parola all'Assessore Andrea Ragona per l'illustrazione della variante.</p>
Ass. Ragona	<p>Spiega che si tratta di una variante già nota dato che recentemente è stato oggetto di votazione in Consiglio comunale.</p> <p>Specifica che la variante ha ad oggetto il trasferimento della cubatura in una zona del quartiere Terranegra, sottolineando che il terreno individuato non è di proprietà pubblica ma è di titolarità di due proprietari privati che hanno raggiunto un accordo con il Comune di Padova per la cessione dei lotti al fine di consentire l'ampliamento del Parco Milcovich e del Parco dei Frassini.</p>
Cavatton	Chiede di quantificare la cubatura di atterraggio che verrà trasferita verso il quartiere Terranegra.
Ass. Ragona	Risponde che si tratta di circa 13500 metri quadrati.
Tiso	Chiede cosa verrà costruito.
Ass. Ragona	<p>Risponde che verranno edificati due bifamiliari e dei condomini di dimensioni medio-piccole, i quali non supereranno i quattro piani di altezza.</p> <p>Conclude dicendo che si tratta di immobili di fattura non difforme rispetto a quelli già presenti in quel contesto.</p>
Cavatton	Chiede se c'è già un progetto edilizio di massima per la realizzazione di questa cubatura o se è possibile che la realizzazione venga trasferita a terzi.
Ass. Ragona	Risponde che, ad oggi, non c'è un progetto edilizio di massima e, pertanto, potrebbero vendere a terzi su quell'area.
Cruciato	Chiede se c'è un vincolo paesaggistico ed ambientale.
Arch. Paiaro	Risponde che il vincolo sui beni paesaggistici e ambientali istituito con la Legge 8 agosto 1985, n. 431, nota come Legge Galasso, è stato eliminato dalla Regione Veneto per il Lungargine San Gregorio.
Tiso	Chiede in cosa consiste il vincolo Galasso.
Uditore Bettin	Spiega il contenuto della Legge Galasso, sottolineando che è un vincolo paesaggistico e ambientale che prevede il divieto di costruire a una distanza inferiore a 150 metri dai fiumi istituendo una fascia di protezione dai corsi d'acqua.
Tarzia	Chiede se si tratta di un vincolo vigente per prevenire pericoli idrogeologici.
Arch. Paiaro	Risponde che si tratta di un vincolo che ha solo valenza paesaggistica e spiega la differenza con il vincolo di salvaguardia idraulica.
Presidente Cacciavillani	<p>Introduce il secondo argomento posto all'ordine del giorno, specificando che si tratta dell'adozione della Variante al Piano degli Interventi, finalizzata all'inserimento di una nuova scheda di pianificazione per il recupero dell'area della Ex Caserma Mario Romagnoli in Via Chiesanuova</p> <p>Lascia la parola all'Assessore Andrea Ragona per l'illustrazione della variante.</p>
Ass. Ragona	<p>Spiega che si tratta di una variante ben nota ai consiglieri in quanto ne hanno già preso visione in sede di Consiglio comunale che ha fornito il voto favorevole all'operazione con Ali S.p.A.</p> <p>Aggiunge che su tale variante si limita a modificare rispetto ai progetti originari la sede della futura cubatura e che successivamente verrà varato un piano particolareggiato che entrerà nel dettaglio degli interventi urbanistici di tale variante.</p>
Arch. Paiaro	<p>Aggiunge che si andranno ad integrare le norme tecniche del Piano degli Interventi attraverso una scheda di pianificazione.</p> <p>Conclude specificando che non è stata ritoccata la volumetria originariamente prevista che è pari a circa 70000 metri cubi e che è stata aumentata dal 70 % al 85% la porzione di area che sarà destinata a rientrare nella disponibilità del Comune di Padova per l'allargamento del Parco Brentella.</p>
Cavatton	<p>Riassume l'iter che ha portato all'approvazione della delibera consiliare per l'ampliamento dell'Hub logistico di Ali S.p.A. nell'area dell'ex Caserma Romagnoli.</p> <p>Chiede se la variante al Piano degli Interventi finalizzata all'introduzione della scheda di pianificazione è un atto obbligatorio e dovuto prima di procedere ad acquisizione dell'area da Invimit SGR S.p.A. o se si potrebbe, in linea teorica, prima procedere con l'acquisto e poi con l'adozione della variante.</p>
Arch. Paiaro	Risponde affermando che non si tratta di un semplice piano di lottizzazione ma di un piano particolareggiato, ossia si tratta di un'area che ha ricevuto un'etichetta di area strategica da parte dell'Amministrazione, quindi il Comune di Padova può anche decidere di

	<p>espropriare anziché acquisire l'area.</p> <p>Conclude affermando che per procedere con il vincolo preordinato all'esproprio occorre prima deliberare che sussiste la dichiarazione di pubblica utilità dell'operazione e per far ciò è necessario approvare la variante al Piano degli Interventi.</p>
Cavatton	Chiede quali sono le tempistiche di realizzazione dell'operazione.
Ass. Ragona	Risponde che finché non c'è la firma della convenzione con Ali S.p.A. non si sono tempi certi per la realizzazione.
Cavatton	Chiede se il Comune di Padova procederebbe ugualmente alla bonifica dell'area dell'ex Caserma Romagnoli qualora Ali S.p.A. dovesse venire meno agli impegni assunti decidendo di non firmare la convezione.
Ass. Ragona	Risponde che in questa eventualità, venendo a mancare un introito molto importante pari a circa 5 milioni di euro, l'Amministrazione dovrà effettuare delle nuove valutazione sulla fattibilità del progetto.
Tarzia	<p>Chiede all'Assessore Ragona di fornire maggiori spiegazioni sulla realizzazione della bonifica dell'area.</p> <p>Chiede delucidazioni sulla possibilità di apporre un vincolo di espropriazione su un bene che attualmente non è del Comune di Padova ma di Invimit SGR S.p.A.</p>
Ass. Ragona	Risponde che la normativa regionale consente di effettuare tale atto.
	Alle ore 14,37 esce il Consigliere Meneghini.
Tiso	<p>Sottolinea che la variante è atto distinto dall'esproprio.</p> <p>Ribadisce che la variante in oggetto è un titolo a favore del Comune di Padova che deve essere posto in essere il prima possibile.</p>
Ass. Ragona	Spiega che si tratta di un'operazione lecita e già utilizzata in altri contesti da parte dell'Amministrazione, ad esempio per la realizzazione del tram, dove dapprima è stata adottata una variante e poi si è proceduto con l'esproprio.
Tiso	Chiede a quanti metri quadri corrispondono i 70000 metri cubi dell'intervento.
Arch. Baldisseri	Risponde che corrispondono a 21000 metri quadrati, ossia il 15 % del valore in metri cubi.
Turrin	<p>Chiede aggiornamenti sullo status delle trattative con Ali S.p.A. sulla proposta che ha deliberato il Consiglio comunale.</p> <p>Domanda se è possibile acquistare, come se fosse una normale compravendita, da Invimit SGR S.p.A. invece che procede con l'esproprio e in caso di risposta affermativa chiede se c'è una differenza di prezzo tra un modo di procedere e l'altro.</p>
Arch. Paiaro	<p>Risponde che se si arriva ad un accordo bonario tra le parti interessate non c'è nessun ostacolo alla conclusione di una compravendita.</p> <p>Evidenzia che al fine dell'acquisizione dell'area non influisce se si procede con esproprio o compravendita.</p> <p>Aggiunge che però è necessaria la dichiarazione di pubblico interesse da parte del Comune per acquisire il bene.</p>
Tarzia	<p>Sottolinea che durante l'ultima seduta del Consiglio comunale è stata fatta una lunga disquisizione sull'opportunità o meno di procedere ad esproprio, legata anche al fatto che con tale modalità il Comune di Padova avrebbe acquisito anche tutti gli oneri di bonifica dell'area.</p> <p>Chiede come è possibile che adesso venga affermato che agire con una modalità anziché con l'altra sia ininfluenza per le casse comunali.</p>
Arch. Paiaro	<p>Afferma che sono già state svolte delle prime analisi ambientali sullo stato dei terreni e, in generale, dell'area e che le stesse sono state trasmesse all'ARPAV (Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto).</p> <p>Ribadisce che i costi della bonifica sono direttamente proporzionali allo stato di inquinamento dell'area.</p> <p>Il prezzo dell'esproprio sarà stabilito in via unilaterale dal Comune che individuerà tale prezzo sulla base delle condizioni ambientali dell'area; è per tale ragione che sono state avviate le prime indagini ambientali e sulla base dell'esito di queste verranno effettuate analisi di approfondimento.</p>
Tarzia	<p>Domanda perché la questione non è stata descritta in questi termini durante il Consiglio comunale con cui è stato approvato il progetto in variante al Piano degli Interventi per la realizzazione dell'ampliamento dell'Hub logistico di Ali S.p.A. situato ai margini della zona industriale Sud – Est.</p> <p>Afferma che in precedenti incontri è stato comunicato ai Consiglieri comunali che il prezzo delle attività di bonificazione era pari a circa 5,5 milioni di euro e che andavano sopportati integralmente dall'Amministrazione che acquistava l'area tramite esproprio.</p>
Ass. Ragona	Risponde che la cifra di 5,5 milioni di euro è il valore che la proprietà ha attribuito all'area, tuttavia se le indagini ambientali dimostreranno che il terreno necessiterà di interventi di bonifica allora i costi di bonificazione verranno sottratti alla cifra che verrà corrisposta a titolo di indennizzo per l'esproprio.
	Alle ore 14,53 esce il Consigliere Cavatton.

Turrin	Chiede, ponendo ad esempio che le verifiche ambientali restituiscano un costo di bonifica pari a 3 milioni di euro, se tale cifra dovrebbe essere aggiunta ai 5,5 milioni di euro dovuti a titolo di esproprio oppure se andrebbero decurtati, portano la somma dovuta a soli 2,5 milioni di euro.
Arch. Paiaro	Ripete che la cifra di 5,5 milioni di euro è il valore che Invimit SGR S.p.A. ha attribuito all'area e che verrà decurtato dei costi risultanti da un piano di caratterizzazione e da un piano di bonifica approvato dall'Ente.
Uditore Bettin	Segnala che ciò che si deve valutare è l'effettivo valore di un'area, il quale dipende da innumerevoli fattori, come ad esempio l'esposizione oppure la possibilità di costruire. Aggiunge che esiste un valore che viene indicato dal venditore e uno che viene individuato dall'acquirente; il prezzo individuato dal soggetto che esproprio viene parametrizzato alla luce di un piano di caratterizzazione del suolo presente in quell'area. Conclude dicendo che se il valore di un'area è pari a 5 milioni di euro ma si devono sopportare costi per 3 milioni di euro allora il valore effettivo dell'area è pari a soli 2 milioni di euro e ciò che si ottiene è il valore di mercato effettivo.
	Alle ore 14,55 esce il Consigliere Cruciato.
Turrin	Domanda per quale motivo tale conteggio non è stato rappresentato ai Consiglieri comunali in questi termini prima della votazione sulla variante al Piano degli Interventi per la realizzazione dell'ampliamento dell'Hub logistico di Ali S.p.A., poiché alla luce di questi dati l'esito del voto poteva essere differente.
Tiso	Spiega che la valutazione del valore dell'area e del carotaggio del suolo saranno effettuati dal Comune di Padova e solo successivamente si potrà individuare il reale valore economico dell'operazione.
	Alle ore 15,00 rientra il Consigliere Cavatton.
Turrin	Ribadisce che tale operazione ha troppi margini di aleatorietà dato che i costi dell'operazione non riescono a essere ben definiti.
Barzon	Sottolinea che l'Università degli Studi di Padova si è trovata in una situazione simile ed alquanto scomoda quando ha acquistato l'ex Caserma Piave al fine di realizzare un campus universitario, poiché si è trovata a dover gestire costi di bonifica e spese varie superiori di circa quattro volte rispetto a quelli originariamente prospettati. Conclude affermando che non vorrebbe che tale operazione si rivelasse analogamente pericolosa per le casse comunali.
Ass. Ragona	Risponde affermando che, in realtà, l'Università degli Studi di Padova non ha acquistato l'ex Caserma Piave ma ha solamente stipulato una convenzione con il Ministero della Difesa.
Cavatton	Chiede nuovamente quali sono le tempistiche, anche solamente ipotetiche, per la realizzazione dell'operazione.
Ass. Ragona	Risponde che è in atto un normale iter di variante, che però a causa della complessità e delicatezza dell'intervento potrebbe richiedere anche uno o due mesi in più della prassi. Aggiunge che si è in attesa del parere della Commissione di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il quale è un atto obbligatorio che si pone tra l'adozione e l'approvazione. Conclude dicendo di poter supporre che non potrà essere realizzata prima della fine dell'anno.
Turrin	Chiede se, nell'ipotesi in cui Ali S.p.A. dovesse tirarsi indietro e non addvenire alla conclusione del contratto, non fosse più conveniente per il Comune di Padova abbandonare tale progetto e decidere di non acquisire più tale area.
Gallani	Interviene segnalando che i privati sono inerti ormai da decenni sulla riqualificazione di tale area. Conclude affermando che spetta al Comune di Padova provvedere a costruire una progettualità sull'area in oggetto.
Tarzia	Concorda con quanto illustrato dalla Consigliera Gallani specificando che l'area in oggetto è in vendita da decenni ma nessun privato si è mai realmente interessato all'acquisto.
Presidente Cacciavillani	Alle ore 15,10, considerato che non vi sono ulteriori richieste di intervento, ringrazia i partecipanti e chiude la seduta.

Il segretario verbalizzante
Mattia Magnolia

Il Presidente della V Commissione
Bruno Cacciavillani