



# 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. 27 del 15 novembre 2023

L'anno 2023, il giorno 15 del mese di novembre, 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.

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	PEGHIN Francesco Mario	Componente	Ag**
CRUCIATO Roberto	V. Presidente	P	BARZON Anna	Componente	P
GABELLI Giovanni	V. Presidente	Ag*	BEAN Pietro	Componente	A
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	A
CAVATTON Matteo	Capogruppo	P	LONARDI Ubaldo	Componente	A
MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A	COPPO Caterina	Consigliera	P*
MOSCO Eleonora	Capogruppo	A	MENECHINI Davide	Consigliere	P**
BIANZALE Manuel	Capogruppo	A			

\*GABELLI delega COPPO; \*\* PEGHIN delega MENECHINI

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: per il Settore Urbanistica e Servizi catastali il Capo Settore dr. Danilo Guarti, il funzionario E.Q. arch. Vanni Baldisseri, il funzionario arch. Attilio Dello Vicario.

E' presente l'uditor Giovanni Bettin.

Segretari presenti Claudio Belluco e Francesca Donolato; verbalizzante Francesca Donolato.

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

OGGETTO: Trattazione del seguente argomento:

- Variante al P.I. in Centro Storico, per la riclassificazione di una unità di piano relativa ad una palazzina novecentesca in via Beato Luca Belludi, angolo Prato della Valle. Documento preliminare.

Presidente Cacciavillani	Saluta i presenti ed introduce l'argomento della seduta all'Ordine del Giorno: "Variante al P.I. in Centro Storico, per la riclassificazione di una unità di piano relativa ad una palazzina novecentesca in via Beato Luca Belludi, angolo Prato della Valle. Documento preliminare". Passa la parola all'Arch. Dello Vicario per l'illustrazione.
Arch. Dello Vicario	Spiega che si tratta di una variante in Centro Storico su un edificio novecentesco. Fa un breve excursus sul Piano Regolatore del Centro Storico di Padova, oggi denominato "Piano degli Interventi" precisando che esso oggi ruota attorno all'unità minima, ovvero all'unità di piano. L'unità di piano può avere al suo interno spazi aperti e/o edifici. Fornisce breve indicazione della tipologia di interventi che possono essere effettuati e quale la sua destinazione. Inoltre spiega che le destinazioni presenti in Centro Storico sono le unità di piano ad uso residenziale - in cui possono essere inserite anche altre destinazioni con alcune limitazioni - e le unità di piano destinate a servizi pubblici. L'unità di piano analizzata è situata in Prato della Valle all'interno della palazzina ad angolo di via Beato Luca Belludi. Il Piano regolatore inserisce tale unità di piano come classe C al fine della classificazione degli interventi effettuabili all'interno dell'unità di piano. Spiega che la classificazione degli interventi effettuabili all'interno dell'unità di piano si

	<p>articola dalla classe A alla classe E. La classe C equivale ad una classe media, con interventi principalmente di restauro, però che permettono interventi edilizi maggiori. Spiega che col passare del tempo anche la normativa e l'Urbanistica della Città è cambiata e si è evoluta. Con l'approvazione del Piano degli Interventi è stato poi posto su tale edificio un ulteriore vincolo da parte della Sovrintendenza come "monumento", mentre prima aveva un vincolo come "facciata", come edificio di Prato della Valle, dunque un edificio che risulta vincolato e da tutelare.</p> <p>Questo ulteriore vincolo ha evidenziato che le analisi precedentemente effettuate sono state perciò superate.</p> <p>Il Piano degli Interventi indica che a seguito delle analisi specifiche che vengono effettuate sull'edificio l'unità di piano dell'edificio può essere modificata, ovvero il proprietario dell'immobile può chiedere di intervenire con interventi maggiori oppure dimostrare che l'edificio rientra in una classe differente. Nel caso esaminato, il proprietario afferma che l'edificio non rientra nella classe C (ovvero restauro con inserimento di alcuni elementi) ma nella classe A (restauro scientifico) perché trattasi di impianto novecentesco risalente al tempo della costruzione di Via Luca Belludi.</p> <p>L'Arch. Dello Vicario mostra ai presenti le foto dell'edificio tramite le attrezzature informatiche a disposizione nella Sala.</p>
	Entra il consigliere Tiso, ore 14:20.
Arch. Dello Vicario	<p>I proprietari affermano che le destinazioni in uso di questo edificio sono residenziale, commerciale turistico e artigianale come la maggior parte delle unità di piano del Centro Storico. La modifica dalla classe C alla classe A dell'edificio configura come variante al Piano. La norma permette di modificare la classe di appartenenza solo di una classe – ad esempio da C a B o da C a D – senza configurarsi come variante semplicemente con una presa d'atto da parte del Consiglio Comunale; ma visto il vincolo della Sovrintendenza sull'unità originaria a seguito della costruzione di via Luca Belludi i proprietari dell'immobile richiedono il doppio passaggio di classe e per cui passando in classe A, diventa automaticamente una Variante al Piano degli Interventi.</p> <p>La destinazione resta residenziale, commerciale turistico e artigianale. I proprietari dell'unità di piano affermano che per questo cambio di classe si impegnano a versare al Comune un esborso economico, pari a circa 21.000 euro, a fronte del plusvalore che acquisirà l'unità stessa a seguito della modifica di classe, consentendo di inserire la destinazione direzionale.</p>
Dr. Danilo Guarti	Osserva che nel momento in cui vengono aumentate le classi e si procede al restauro scientifico, è più difficile intervenire sull'unità di piano. Come vantaggio invece il passaggio di classe conferisce una maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso per tutto l'immobile e una maggior tutela. Il calcolo viene fatto solo per quelle parti dell'immobile che possono cambiare destinazione d'uso e l'esborso economico configurerà come un contributo straordinario.
Presidente Cacciavillani	Chiede se ci sono altre domande e dà la parola al Consigliere Roberto Cruciato.
Consigliere Cruciato	Esprime la sua approvazione per il cambio di classe in quanto i vincoli della Sovrintendenza sono apposti generalmente su edifici di classe A o B. Domanda se i proprietari hanno presentato un progetto e se hanno richiesto la destinazione direzionale, in quanto ci sono tutta una serie di attività commerciali al piano terra dell'immobile.
Dr. Danilo Guarti	Risponde spiegando che non è stato ancora formalizzato. Per il piano terra dell'edificio non cambia assolutamente nulla.
Consigliere Cruciato	Chiede quando verrà presentato il progetto e visto che si tratta di un restauro molto specifico, di sottoporlo alla codesta Commissione per valutare la destinazione direzionale.
Presidente Cacciavillani	Risponde di ricordargli perciò questo ulteriore passaggio in Commissione e dà la parola al Consigliere Chiara Gallani.
Consigliere Gallani	Domanda chi sono i proprietari dell'unità di piano.
Arch. Dello Vicario	Risponde fornendo le dovute indicazioni in merito ai nominativi.
Consigliere Gallani	Chiede un chiarimento se il progetto deve essere predisposto dall'ente comunale.
Dr. Danilo Guarti	Risponde facendo un breve riepilogo di quanto precedentemente affermato dall'Arch. Dello Vicario a inizio seduta.
	Entra il consigliere Tarzia, ore 14.20.
Consigliere Gallani	Ringrazia del chiarimento.
Presidente Cacciavillani	Dà la parola al Consigliere Matteo Cavatton.
Consigliere Cavatton	Chiede un chiarimento, ovvero se autorizzando il cambio di classe, si attenderà in seguito una nuova progettualità.
Dr. Danilo	Risponde positivamente.

Guarti	
Consigliere Cavatton	Domanda perché il cambio di classe viene sottoposto al Consiglio Comunale.
Dr. Danilo Guarti	Risponde spiegando che costituisce Variante al Piano degli Interventi, in quanto presenta un doppio salto di classe.
Presidente Cacciavillani	Chiede se ci sono altre domande e dà la parola al Consigliere Nereo Tiso che alza la mano.
Consigliere Tiso	Ringrazia il Presidente e osserva che è stato aggiunto al corpo del fabbricato l'ascensore esterno in quanto non c'è stata la possibilità di costruirlo internamente vista la tipologia dell'immobile. Domanda se questa parte e il cortile interno sono vincolati.
Dr. Danilo Guarti	Risponde che sono entrambi vincolati. Precisa che è vincolato tutto il mappale comprese le pertinenze.
Presidente Cacciavillani	Dà la parola al Consigliere Nereo Tiso.
Consigliere Tiso	Domanda dove e quali sono le pertinenze dell'edificio e se hanno l'ingresso solo dal giardino.
Arch. Dello Vicario	Conferma che ci sono e che non sono state prese in considerazione in quanto interne e perché la Sovrintendenza ha vincolato tutto per cui diventano ininfluenti. Sarà poi la Sovrintendenza a decidere su di esse.
Dr. Danilo Guarti	Interrompe Arch. Dello Vicario, spiegando che l'edificio presenta molteplici vincoli per cui diventa difficile intervenire.
Uditore Giovanni Bettin	Precisa che si entra dall'Androne in via Luca Belludi.
Presidente Cacciavillani	Terminati gli interventi, chiude la discussione sull'argomento proposto all'Ordine del Giorno.
	La Commissione, ha preso atto dell'illustrazione dell'argomento all'odg.
Presidente Cacciavillani	Non rilevando ulteriori richieste, dichiara chiusa la seduta pubblica della Commissione alle ore 14:40.

Il Presidente della V Commissione  
*Bruno Cacciavillani*

La segretaria verbalizzante  
*Francesca Donolato*