



Comune di Padova

Settore Servizi Istituzionali e Avvocatura

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.

II COMMISSIONE CONSILIARE

POLITICHE ECONOMICHE E COMUNICATIVE

Tributi e Polo Catastale, Attività Produttive e Commercio, S.U.A.P. - Sportello Unico Attività Produttive, Eventi, Urp, Rete Civica, Comunicazione e Relazioni Esterne, Marketing Territoriale, Programmi e Progetti Comunitari, Politiche per la Tutela del Consumatore, Patrimonio e Partecipazioni, Provveditorato

Seduta del 22 marzo 2022

Verbale n. 14 della V Commissione

Verbale n. 7 della II Commissione

L'anno 2022, il giorno 22 del mese di marzo alle ore 17.45, si sono riunite in modalità videoconferenza, in seduta Congiunta la II e la V Commissione Consiliare, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente della V Commissione consiliare Antonio Foresta e del Presidente della II Commissione consiliare Nereo Tiso.

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:					
TISO Nereo	Presidente II	P	CAVATTON Matteo	Capogruppo	P
FORESTA Antonio	Presidente V	P	RUFFINI Daniela	Capogruppo	P
PELLIZZARI Vanda	V.Presidente II	P	MOSCO Eleonora	Componente V	P
PILLITTERI Simone	V.Presidente II	P	BARZON Anna	Componente II+V	P
SACERDOTI Paolo Roberto	V.Presidente V	P	BETTELLA Roberto	Componente V	P
LUCIANI Alain	V.Presidente V	P	GABELLI Giovanni	Componente V	P
BERNO Gianni	Capogruppo	P	FERRO Stefano	Componente II	P
RAMPAZZO Nicola	Capogruppo	A	MARINELLO Roberto	Componente V	P
SCARSO Meri	Capogruppo	P	SANGATI Marco	Componente V	P
PASQUALETTO Carlo	Capogruppo	A	MOSCHETTI Stefania	Componente II	A
BITONCI Massimo	Capogruppo	Ag	TARZIA Luigi	Componente V	P
CUSUMANO Giacomo	Capogruppo	P	LONARDI Ubaldo	Componente V	P
MONETA Carlo Roberto	Capogruppo	P	MENEGHINI Davide	Componente II	P
CAPPELLINI Elena	Capogruppo	P	TURRIN Enrico	Componente V	P

Sono presenti, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore all'Edilizia privata Antonio Bressa, la Capo Settore Settore Edilizia Privata arch. Nicoletta Paiaro, il Capo Settore Patrimonio e Partecipazioni dott. Luca Contato, Il Funzionario A.S. Edilizia Produttiva arch. Mauro Geron;

È altresì presente l'uditore Giovanni Bettin.

Segretari presenti: Christian Gabbatore e Claudio Belluco. Segretario verbalizzante: Claudio Belluco.

Alle ore 17.52 il Presidente della II Commissione Nereo Tiso e il Presidente della V Commissione Antonio Foresta, constatata la presenza del numero legale, dichiarano aperta la seduta.

OGGETTO: Trattazione dei seguenti argomenti:

- *Realizzazione di un intervento di ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 43.3 delle N.T.A. del P.I. e ampliamento in deroga, ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del P.I. e del comma 1-bis dell'art. 14 DPR 06 giugno 2001 n. 380, per l'insediamento di una casa per lo studente in via Giambattista Belzoni, 84. Approvazione*

Pres. Tiso	Aprire la seduta con l'appello nominale dei componenti della Commissione al fine di
------------	---

	<p>verificare la loro presenza alla videoconferenza. Saluta e ringrazia tutti i presenti collegati in videoconferenza. Informa che la seduta è registrata e che il video della stessa, trattandosi di seduta pubblica, sarà successivamente pubblicato (GDPR – Regolamento UE 679/2016) nel sito istituzionale dell'Ente www.padovanet.it.</p> <p>Lascia la parola all'Assessore Bressa ai fini dell'illustrazione dell'argomento posto all'ordine del giorno.</p>
Assessore Bressa	<p>Ringrazia e saluta i presenti. Espone l'operazione, consistente nell'investimento di un fondo privato che ha acquistato il Convitto Sacro Cuore di via Belzoni, attualmente in disuso, e che comprende anche il parco giochi "città dei bambini", per realizzare uno studentato da 401 posti letto oltre ad altri servizi relativi per gli studenti. La delibera approva il cambio di destinazione d'uso e un piccolo ampliamento volumetrico. L'Amministrazione guadagna dall'operazione una rigenerazione urbana, una nuova struttura in grado di rispondere alla forte esigenza di posti letto per studenti, oltre al contributo straordinario. Poiché tale contributo sarebbe pari al valore del Parco, l'Amministrazione ha deciso di acquisire al suo posto la proprietà del parco stesso. Lascia la parola all'arch. Paiaro.</p>
Arch. Paiaro	<p>Precisa che il parco che viene acquisito è di oltre 9.000 mq, già in uso al comune fin dal 1996. Precisa altresì che l'edificio era già uno studentato per ragazze, ma gestito da un ente religioso; il cambio di destinazione d'uso è dunque correlato al cambio di proprietà, che ora è privata, ma la funzione rimane la medesima. Sottolinea l'importanza della riqualificazione dell'operazione. Lascia la parola al dott. Contato.</p>
Dott. Contato	<p>Ribadisce che in virtù di un contratto di locazione risalente al 1996, il parco era già utilizzato dal Comune di Padova.</p>
Pres. Tiso	<p>Ringrazia i relatori e dà la parola alla Consigliera Pellizzari. Poi al Consigliere Cusumano, alla Consigliera Scarso, alla Consigliera Ruffini, al Consigliere Ferro, al Consigliere Sangati, al Consigliere Bettella.</p>
Cons. Pellizzari	<p>Ringrazia e chiede di precisare se i posti letto saranno 400 o 300; chiede inoltre se sono stati presi in considerazione tutti gli aspetti del riversamento di altri numerosi studenti in un'area di Padova già satura.</p>
Cons. Cusumano	<p>Ringrazia. Chiede se le spese di manutenzione del Parco erano già sostenute dal Comune di Padova o se ora il Comune dovrà accollarsi anche queste spese. Chiede inoltre se si è pensato di inserire pannelli fotovoltaici nella struttura.</p>
Cons. Scarso	<p>Chiede se i posti letto rispetto allo studentato precedente vengano aumentati e chiede quanti siano gli studentati in città e quale sia il fabbisogno previsto dall'Università di Padova.</p>
Cons. Ruffini	<p>Chiede a quanto sarebbe ammontato il contributo straordinario a cui il Comune vuole rinunciare per acquisire il Parco e perché si sia deciso di intraprendere questa strada.</p>
Cons. Ferro	<p>Chiede chiarimenti sulle tariffe che saranno applicate nello studentato, che potrebbero portare ad un aumento o a un calmieramento dei prezzi. Chiede chiarimenti anche sulla perizia di stima del parco, che ha valutato diverse decine di migliaia di euro alcuni alberi presenti nel parco.</p>
Cons. Sangati	<p>Chiede se l'aumento volumetrico comporti consumo di suolo o se la volumetria aumenti solo in altezza. Chiede a quanto ammonta il canone di locazione che il Comune paga per il parco e a quanto sarebbe ammontato il contributo straordinario.</p>
Cons. Bettella	<p>Chiede come sia stato quantificato il volume dell'ampliamento di 8000 mc in più, che sono più del 10% della volumetria esistente. Chiede altresì se su via Belzoni l'opera rispetterà l'andamento della via relativa agli archi dei portici.</p>
Pres. Tiso	<p>Chiede all'Assessore e ai tecnici di rispondere.</p>
Ass. Bressa	<p>Riepiloga velocemente la situazione degli studentati, le stime dell'Università quantificano una mancanza di circa 3.000 posti a fronte dei 600 che con quest'opera saranno disponibili. Ricorda che la richiesta di posti letto è in costante aumento, quest'anno ci sono stati studenti che hanno dormito in tenda. Precisa che le tariffe non sono normate nella convenzione, saranno tariffe di mercato. Precisa altresì che il contributo straordinario ammonta a 766.500 €, valore che è stato attribuito anche al parco, e che non ci sarà ulteriore consumo di suolo.</p>
Arch. Paiaro	<p>Espone che il calcolo del contributo straordinario è calcolato come il 3% del valore di mercato dell'opera finita. Conferma che non ci sarà ulteriore consumo di suolo, che la volumetria aggiuntiva serve per ripristinare la copertura dell'edificio, dove verranno installati gli impianti fotovoltaici.</p>
Dott. Contato	<p>Precisa che il canone di locazione che il Comune paga per l'uso del parco dal 1996 è di € 14.657. Espone che la manutenzione del parco era già in capo al Comune ma che con l'acquisizione della proprietà del parco si potranno fare anche degli investimenti sullo stesso. Precisa che la stima del parco era inizialmente stata fatta dai privati, ma il comune ha effettuato una valutazione diversa che ha portato a un risultato molto più basso, basato sulla capitalizzazione, parametrata al canone di locazione.</p>
Pres. Tiso	<p>Ringrazia. Dà la parola al Consigliere Ferro, poi alla Consigliera Barzon, al Consigliere</p>

	Luciani, e alla Consigliera Ruffini; dà poi la parola all'uditore Bettin.
Cons. Ferro	Chiede se ci siano ancora margini di modifica dell'accordo o se sia già tutto stabilito e non modificabile.
Cons. Barzon	Chiede se l'intervento preveda degli standard, ad esempio per i parcheggi.
Cons. Luciani	Ritiene che la compensazione proposta tra parco e vantaggi dati ai privati, per un parco già nella disponibilità e in uso al Comune, non sia adeguata. Ritiene che alcuni posti letto dovrebbero essere dati al Comune di Padova per iniziative legate al Sociale.
Cons. Ruffini	Ritiene che sarebbe stato meglio chiedere il versamento del contributo straordinario e piuttosto rinegoziare il canone di locazione del parco. Ritiene anche che si debba agire sulla contrattazione dei canoni per gli strumenti, senza lasciare al mercato la definizione dei canoni. Ritiene che l'operazione non sia conveniente per il Comune e per gli Strumenti.
Uditore Bettin	Chiede se i percorsi ciclopeditoni indicati nelle piantine rimarranno aperti ad uso pubblico e se i parcheggi indicati non possano essere ampliati.
Ass. Bressa	Sulla convenienza dell'operazione precisa che al Comune vengono comunque versati 600.000 € di oneri. L'acquisizione del parco è prodromica alla creazione, in prospettiva, di un grande parco nel cuore di Padova. Precisa che si tratta di una struttura privata che va a riqualificare la zona, aggiungendo che si tratta di una procedura edilizia per cui non è possibile in questa sede contrattare le tariffe che saranno applicate dai privati.
Arch. Paiaro	Puntualizza che quell'area verde è un'area pertinenziale dello studentato, privata. I proprietari pertanto potrebbero decidere di non rinnovare il contratto di locazione e a quel punto il Comune dovrebbe espropriarlo, pagando una cifra decisamente più alta di quella oggetto della presente operazione. Specifica che il percorso pedonale sarà aperto di giorno ma che comunque è ancora in fase di valutazione.
Arch. Geron	Esponde che gli standard sono stati previsti, ma la normativa per gli studentati li prevede per moto e biciclette. Inoltre ci sono aree destinate al verde e al parcheggio di auto (in misura minore), anche con colonnine di ricarica per auto elettriche. Precisa che l'area è di 11.000 mq, quindi può potenzialmente sviluppare 57.000 mc. Sono stati chiesti 51.000 mc perchè questa era la misura necessaria per ricomporre le coperture.
Presidente Tiso	Ringrazia tutti gli intervenuti e non essendoci altre richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta, si scollega e chiude la registrazione della seduta alle ore 18.39.

Il Presidente della II Commissione
Nereo Tiso

Il Presidente della V Commissione
Antonio Foresta

Il segretario verbalizzante
Claudio Belluco