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 ed Accessibilità Complesso Municipale, Coordinamento Strategico PNNR – Opere speciali e pianificazioni territoriali, Grande Padova e Città Metropolitana, Progetto Arcella, Mobilità e Viabilità, Ciclabilità

Seduta del 18.09.2025
Verbale n.° 18 della V Commissione

L'anno 2025, il giorno 18 del mese di settembre, alle ore 17,00 a Palazzo Sarpi, regolarmente convocata con lettera d'invito protocollo n.° 0487566 del 15.09.2025 a firma del Presidente della V Commissione Bruno Cacciavillani, si è riunita presso la Sala Urbanistica la Quinta Commissione.
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 V Commissione	P	ALBERTI Elena	Componente V Commissione	A
CRUCIATO Roberto	Vice Presidente V Commissione	P	BARZON Anna	Componente V Commissione	P
GABELLI Giovanni*	Vice Presidente V Commissione	AG	BEAN Pietro	Componente V Commissione	P
BERNO Gianni	Capogruppo	A	BIANZALE Manuel	Componente V Commissione	A
CAVATTON Matteo	Capogruppo	P	GALLANI Chiara	Componente V Commissione	A
FORESTA Antonio	Capogruppo	A	LONARDI Ubaldo	Componente V Commissione	A
MENEGHINI Davide	Capogruppo	P	TISO Nereo	Componente V Commissione	P
MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A	TOGNON Alessandro	Componente V Commissione	P
MOSCO Eleonora	Capogruppo	A	TURRIN Enrico	Componente V Commissione	P
NALIN Marta	Capogruppo	A			
SCARSO Meri	Capogruppo	A			
TARZIA Luigi	Capogruppo	A			
			COPPO Caterina	Consigliera Delegata	P
*Il Consigliere Gabelli Giovanni delega la Consigliera Coppo Caterina.					

E' presente in rappresentanza dell'Amministrazione comunale l'Assessore alle Attività Produttive e Commercio, Marketing Territoriale, Tributi e Polo Catastale, Grandi Eventi, Politiche per la Tutela del Consumatore, Arredo Urbano, Verde, Parchi e Agricoltura, Edilizia Privata, Antonio Bressa

Partecipa il Capo Settore Edilizia Privata Tommaso Piovesana.

E' presente l'Uditore della V Commissione Giovanni Bettin.

Segretari presenti: Claudio Belluco e Paolo Sattin.

Segretario verbalizzante: Paolo Sattin.

Alle ore 17.15 il Presidente della Commissione Consiliare Bruno Cacciavillani dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: Trattazione del Seguente Ordine del Giorno:

1. Intervento finalizzato al mutamento d'uso urbanisticamente rilevante da commerciale direzionale (Istituto di Credito), in deroga all'art. 15 comma 5, lettera c) delle N.T.O. del P.I. vigente, ai sensi dell'art. 14 del Dpr 380/2001, di un immobile sito in via Santa Lucia 46, classificato dal P.I. vigente come ZTO A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico- ambientale e soggetto a vincolo ai sensi del Dlgs 42/2004;
2. Varie ed eventuali.

Presidente Cacciavillani	Saluta i presenti ed introduce il primo punto all'Ordine del Giorno. Presenta il nuovo Capo Settore Edilizia Privata, Ing. Tommaso Piovesana. Lascia la parola all'Assessore Bressa per l'esposizione dell'argomento in oggetto.
Assessore Bressa.	Propone di lasciare al Capo Settore Edilizia Privata l'introduzione dell'argomento, per una migliore spiegazione della necessità della deroga trattata e delle condizioni della stessa.
Ing. Piovesana	Spiega come sia in corso di presentazione istanza di permesso di costruire in deroga, richiedente il mutamento di destinazione d'uso da commerciale a direzionale per l'immobile in oggetto. Chiarisce come l'attuale normativa tecnica attuativa preveda il divieto della destinazione d'uso direzionale per i piani terra degli immobili siti nel Centro Storico.
Assessore Bressa	Interviene precisando che il divieto in questione riguarda gli ambiti centrali quali definiti dal Piano degli Interventi, ossia solamente alcune strade e piazze a maggior vocazione commerciale, ad esempio Liston, via Del Santo, via Santa Lucia e poche altre, e non l'intero Centro Storico.
Ing. Piovesana	Ricorda come la normativa in questione sia stata elaborata in un contesto ormai passato, chiarendo altresì come il mutamento di destinazione richiesto comporti comunque una motivazione di pubblico interesse. Spiega la ravvisata necessità di interrompere l'attuale tendenza alla chiusura delle attività commerciali nell'area individuata, con conseguente rischio di progressivo degrado della stessa. Utilizzando la planimetria agli atti, mostra inoltre come nel centro commerciale di Padova si sia realizzata una progressiva chiusura degli sportelli bancari o bancomat, che sono invece proliferati lungo le assi di transito vicine. Riassume spiegando come le due considerazioni sopra esposte possano essere portate a giustificazione dell'interesse pubblico. Rivela inoltre il fatto che alla richiesta di deroga si accompagni la corresponsione di un contributo straordinario di costruzione, pari alla metà dell'aumento di valore commerciale del bene, al momento calcolabile in un ammontare tra i centocinquanta ed i duecentomila Euro.
Assessore Bressa	Rileva la significatività dell'intervento di riqualificazione in oggetto, ritenendo giustificata la deroga richiesta. Chiarisce come l'istituto richiedente sia la Banca Popolare (VolksBank) dell'Alto Adige.
Consigliere Turrin	Dichiara di considerare alquanto carente la motivazione, considerata la vicinanza di altri istituti e sportelli bancari nelle immediate vicinanze.
Assessore Bressa	Replica precisando come la rilevata assenza di sportelli faccia riferimento alla sola area oggetto di vincolo.
Consigliere Turrin	Obietta rilevando l'esiguità delle distanze tra le varie aree. Chiede inoltre se l'ingresso dell'istituto bancario nell'immobile avvenga a titolo di presa in locazione oppure acquisto dell'immobile.
Consigliere Cavatton	Interviene domandando da quale soggetto sia partita la richiesta di deroga.
Assessore Bressa	Risponde al Consigliere Cavatton indicando nella proprietà dell'immobile il richiedente.
Consigliere Cruciato	Si dichiara concorde sull'opportunità di concedere ulteriori spazi ad istituti bancari; rileva tuttavia come l'art. 14 del DPR 380/2001 ammetta l'opportunità di deroghe nel solo caso di preminente interesse pubblico. Sostiene l'insussistenza di tale interesse nel caso in questione, affermando altresì come al proprietario di edificio prossimo a quello in esame, parimenti interessato alla possibilità di deroga, sia stata data risposta negativa dagli uffici comunali.
Assessore Bressa	Interviene spiegando come il soggetto prossimo all'ingresso ed interessato alla deroga sia il medesimo in entrambi i casi, e che la scelta dell'edificio su cui operare tale modifica sia da imputare alla richiedente VolksBank.
Consigliere Cruciato	Insiste sulla mancanza di un interesse della collettività nel caso in esame, non ritenendo sussistere utilità pubblica nell'apertura di ulteriore sportello bancario.
Consigliere Cavatton	Chiede chiarimenti sullo sviluppo dell'iter della richiesta, se avviato su iniziativa della Banca interessata con successiva individuazione di proprietà disponibile ovvero in altra maniera; in secondo luogo, chiede se il versamento del contributo straordinario sarà effettuato dalla proprietà ovvero direttamente dalla banca subentrante.
Ing. Piovesana	Risponde chiarendo che la richiesta provenga direttamente dalla Banca Popolare dell'Alto Adige. Spiega di non essere al corrente dei correlati accordi tra la proprietà e

	l'Istituto bancario, in merito ad un ingresso nello stabile in qualità di affittuario o piuttosto acquirente.
Consigliere Cavatton	Rileva come la mancanza di informazioni al riguardo a suo parere impedisca di concedere la deroga.
Ing. Piovesana	Spiega come la provenienza del contributo straordinario sia già stabilita e che lo stesso sarà in ogni caso versato dalla Banca richiedente, o in qualità di nuovo proprietario o come delegato della proprietà stessa; al momento della presentazione della richiesta di permesso a costruire sarà chiarito quale sia la proprietà effettiva.
Consigliere Cavatton	Contesta l'opportunità di una pronuncia del Consiglio Comunale in assenza di informazioni certe.
Assessore Bressa	Interviene rilevando come alcune delle norme interessate siano divenute desuete; spiega altresì di ritenere ormai poco sensato il vincolo, tuttora persistente, che limita l'ambito centrale al solo insediamento di negozi. Chiarisce sia intenzione dell'Amministrazione porre in essere una serie di misure finalizzate ad alleggerire tale vincolo, sostanzialmente superato. In tema di interesse pubblico, evidenzia il non trattarsi del primo caso in cui lo si è ravvisato nella rigenerazione di edifici o riqualificazione di ambiti urbani.
Consigliere Cavatton	Obietta che il concedere tale concessione in deroga aprirà lo spazio ad ulteriori richieste nel medesimo senso.
Assessore Bressa	Risponde ribadendo come sia volontà dell'Amministrazione alleggerire il vincolo in esame.
Consigliere Cavatton	Chiede se non sarebbe allora preferibile procedere direttamente alla modifica della norma in esame.
Consigliere Cruciato	Interviene rimarcando il trattarsi di disciplina approvata di recente. Insiste contestando la mancanza di interesse pubblico.
Assessore Bressa	Oppone il fatto che una modifica integrale del regolamento aprirebbe potenzialmente la strada ad ulteriori insediamenti indiscriminati, mentre nel caso in esame si è potuto condizionare la deroga al versamento di contributo da parte del richiedente.
Consigliere Tiso	Chiede al consigliere Cruciato di chiarire la sua interpretazione del concetto di interesse pubblico.
Consigliera Coppo	Interviene rimarcando come la qualità di soggetto privato del richiedente a suo parere osti alla possibilità di individuare il suddetto interesse pubblico.
Assessore Bressa	Fa presente il fatto che l'approvazione di delibere in deroga al Piano degli Interventi a favore di soggetti privati non sia un evento inusuale, ravvisandosi l'interesse della collettività nelle opere correlate all'intervento privato, dalla riqualificazione urbana all'apertura di servizi.
Consigliera Barzon	Rileva come la deroga richiesta a suo parere si traduca in un vantaggio per la proprietà, non essendo strettamente correlata all'apertura dello sportello bancario e comportando un aumento di valore per l'immobile che perdurerebbe anche nel caso lo sportello stesso cessasse l'attività. Fa presente poi la recente chiusura di un punto bancomat in Piazza Cavour con la quasi contestuale attivazione di altri sportelli in via Oberdan e di fronte al Municipio; chiede quali siano le ragioni della nuova apertura, considerando effettivamente utile l'attivazione di una postazione bancaria completa ma non altrettanto la semplice installazione di sportello bancomat ed eventuali sole attività di consulenza, dichiarando come in tal caso la zona Centro sia già servita più che efficacemente.
Consigliere Cavatton	Interviene associandosi alla posizione della Consigliera Coppo, sostenendo l'utilità di un servizio bancario completo e ritenendo invece criticabile un'installazione limitata a consulenza e bancomat. Esce alle ore 17.48.
Assessore Bressa	Osserva come, a fronte di una progressiva chiusura degli sportelli bancari, l'offerta di una nuova apertura e contestuale versamento di contributo costituisca evento positivo.
Consigliera Barzon	Chiede quindi chiarimenti in merito alle eventuali prescrizioni menzionate nella Conferenza di Servizi condizionanti la deroga.
Ing. Piovesana	Spiega trattarsi di richiamo tecnico alle indicazioni già espresse in precedenza.
Consigliere Tiso	Chiede al Consigliere Cruciato quale sia il problema sostanziale individuato dalla sua opposizione, se la non necessità di sportello bancario oppure il rischio di attribuire un vantaggio a favore di proprietario privato.
Assessore Bressa	Interviene facendo presente il fatto che la banca richiedente sia sostanzialmente l'unico soggetto presentatosi, non essendovi evidentemente interesse o convenienza alla sistemazione in questione da parte di altre attività.
Consigliere Bean	Osserva come il censurare il provvedimento in oggetto sulla sola base della definizione di interesse pubblico sia alquanto opinabile, essendo necessario per la stessa un bilancio delle varie istanze coinvolte. Non ravvisa nel caso in esame alcun pregiudizio per altri soggetti, ritenendo una decisione simile rientri nei limiti della discrezionalità amministrativa.
Consigliere	Contesta il danno agli interessi di altri proprietari cui la deroga stessa non è stata

Cruciato	concessa.
Assessore Bressa	Spiega nuovamente che il soggetto richiedente la deroga è la VolksBank, e non la proprietà, e di conseguenza la scelta dello stabile sia stata effettuata dall'Istituto stesso e non dall'Amministrazione comunale
Uditore Bettin	Interviene osservando come la scelta di operare tramite eventuali deroghe alla norma permetta all'Amministrazione una miglior gestione delle istanze, ritenendola preferibile ad una modifica del Regolamento.
Presidente Cacciavillani	Preso atto che non vi sono ulteriori richieste di intervento, alle ore 18.03 dichiara conclusa la seduta di Commissione.

Il Presidente della V Commissione
Bruno Cacciavillani

Il segretario verbalizzante
paolo sattin