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. 24 del 28.11.2025

L'anno 2025, il giorno 28 del mese di novembre alle ore 14.00 a Palazzo Sarpi, presso la Sala Urbanistica, si è riunita 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	SCARSO Meri	Capogruppo	P
CRUCIATO Roberto	Vicepresidente	P	CAVATTON Matteo	Capogruppo	A
GABELLI Giovanni	Vicepresidente	Ag*	FORESTA Antonio	Capogruppo	A
BERNO Gianni	Capogruppo	P	MENEGHINI Davide	Capogruppo	P
BARZON Anna	Componente	P	MOSCO Eleonora	Capogruppo	A
BEAN Pietro	Componente	A	LONARDI Ubaldo	Componente	A
TISO Nereo	Componente	P	MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A
TOGNON Alessandro	Componente	P	TARZIA Luigi	Capogruppo	A
NALIN Marta	Capogruppo	A	BIANZALE Manuel	Componente	P
GALLANI Chiara	Componente	A	TURRIN Enrico	Componente	A
ALBERTI Elena	Componente	A	COPPO Caterina	Consigliere	P*
* GABELLI delega COPPO					

Sono presenti in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore all'Edilizia Privata, Antonio Bressa, il Capo Settore Edilizia Privata, Ing. Tommaso Piovesana.

È altresì presente l'uditore Giovanni Bettin.

Segretari presenti: Claudio Belluco e Martina Vidissoni. Verbalizzante Martina Vidissoni.

Alle ore 14.15 il Presidente della V Commissione consiliare Bruno Cacciavillani, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO:

1. Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, per la realizzazione del nuovo edificio scolastico English School. Approvazione Schema di convenzione;

2. 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. 14/2019, per la realizzazione dello "Studentato Collegiate Padova Dalmati", mediante intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato in via Martiri Giuliani e Dalmati. Approvazione schema di convenzione.

Presidente Cacciavillani	Saluta i presenti e apre la seduta. Comunica che i punti all'ordine del giorno, come da comunicazione trasmessa dalla segreteria in mattinata, sono stati ridotti da due a uno. Precisa che il primo punto, relativo al permesso di costruire della *English School*, verrà trattato in altra commissione e non nella seduta odierna. Si passa, pertanto, direttamente al secondo punto all'ordine del giorno, relativo al "*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. 14/2019, per la realizzazione dello "Studentato Collegiate Padova Dalmati", mediante intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato in via Martiri Giuliani e Dalmati. Approvazione schema*

	*di convenzione". D*à quindi la parola all'Assessore Bressa.
Assessore Bressa	Inquadra preliminarmente la vicenda e fornisce un inquadramento urbanistico e territoriale dell'area interessata. L'area oggetto di intervento è localizzata in prossimità del Centro Giotto, storicamente occupata dalla sede della SIP, poi Telecom, caratterizzata da una volumetria rilevante che è stata oggetto di una scheda di rigenerazione allegata al Piano degli Interventi. L'elemento principale da considerare è l'applicazione della suddetta scheda di rigenerazione. Prosegue descrivendo il contesto: individua l'accesso e l'uscita posteriore del Centro Giotto e ricorda la presenza di un ampio complesso di uffici da tempo dismessi. Precisa che il lotto si estende fino all'area verde che sarà oggetto di valorizzazione. Indica le parti già interessate dalla demolizione e riferisce che la scheda prevedeva una determinata superficie in metri quadrati e specifiche destinazioni d'uso. Specifica che la variazione intervenuta riguarda la destinazione che viene individuata nello studentato; tale destinazione, pur collocandosi a metà tra il residenziale e il turistico-ricettivo, viene inquadrata dall'Amministrazione come integralmente turistico-ricettiva. Riferisce che la scheda consente un volume massimo pari a 65.000 metri cubi, in aumento rispetto ai 50.000 metri cubi della demolizione. Era previsto uno sviluppo in altezza fino a 58 metri lineari. La scheda contemplava altresì una depavimentazione, finalizzata a incrementare la permeabilità del suolo, per una superficie pari a circa 2.000 metri quadrati, nonché la cessione di una porzione di area verde di circa 4.000 metri quadrati, identificata come area F3 e localizzata in prossimità dell'area di demolizione. Riferisce che, in prima istanza, i promotori dell'intervento avevano elaborato un progetto caratterizzato da uno sviluppo in altezza, coerente con i 58 metri lineari consentiti, corrispondenti a un edificio di circa 20 piani. Precisa che sul fronte di via Arimondi il progetto prevedeva la concentrazione della cubatura in un unico edificio, alto e compatto, con un'area a giardino ad uso dello studentato nella parte interna. Riferisce che la logica dell'intervento, coerente con il Piano degli Interventi, era quella di sviluppare in altezza per liberare suolo. Evidenzia che, tuttavia, edifici di tale altezza comportano ombreggiamento sugli edifici circostanti. Per tale motivo, a seguito della presentazione delle prime ipotesi progettuali, l'Amministrazione si è confrontata con la Consulta di quartiere e con i cittadini, tramite il Comitato Stanga, avviando un percorso di mediazione finalizzato a richiedere una revisione del progetto. Tale confronto è avvenuto circa un anno prima e l'Amministrazione ha richiesto ai promotori dell'iniziativa, società a capitale inglese, di riconsiderare il progetto insieme ai propri architetti. Precisa che il soggetto promotore, già attivo con strutture analoghe a Milano e in altre città, ha accolto la richiesta di rielaborare il progetto sulla base delle istanze del territorio. È stata avviata un'interlocuzione diretta tra gli investitori e i cittadini, nonché con i loro rappresentanti anche attraverso incontri informali svolti presso le abitazioni dei residenti, finalizzati a favorire un dialogo diretto e una migliore comprensione delle posizioni reciproche. Il progetto è stato completamente rivisto rispetto alla versione originaria, in quanto tutte le modifiche sono state concordate con i cittadini e con la Consulta di quartiere. Precisa che l'edificio, inizialmente concepito come un corpo lungo e unitario dal punto di vista architettonico, è stato trasformato in una soluzione con delle ali, con una significativa riduzione dell'altezza. Specifica che tale revisione progettuale ha comportato un approfondito studio delle ombre, il volume edificatorio non risulta più concentrato in un unico corpo, ma distribuito nelle ali. Aggiunge che sono stati eliminati piani rispetto alla prima ipotesi progettuale e che l'edificio è stato arretrato rispetto alla configurazione iniziale, pur mantenendo la volumetria complessiva prevista. Evidenzia che il primo progetto presentava altezze sensibilmente maggiori rispetto a quello attuale. In merito allo sviluppo in altezza, precisa che l'edificio si articola su quattro piani e che l'altezza massima attuale è pari a circa 30 metri. Descrive quindi le ulteriori modifiche introdotte a seguito delle richieste dei cittadini, in particolare sul fronte di via Arimondi. Riferisce che, accogliendo le istanze del quartiere, è stata prevista la realizzazione di una piazzetta aperta verso il quartiere, a cui sono stati aggiunti parcheggi utilizzabili anche dal quartiere. Precisa che il quartiere aveva inizialmente manifestato timori in merito a un possibile sovraffollamento di autoveicoli; la struttura è uno studentato con forte vocazione internazionale e che, pertanto, la mobilità prevalente attesa è quella ciclabile; pertanto non sono previste rilevanti esigenze di posti auto. I parcheggi sono stati previsti sia lungo via Arimondi sia lungo via Martiri Giuliani e Dalmati, oltre alla realizzazione di un piano interrato destinato alla sosta.

	La soluzione architettonica adottata risponde a un linguaggio contemporaneo e che l'intervento si inserisce nel contesto urbano attuale. In luogo di un giardino esclusivamente retrostante, è stata prevista una sistemazione a verde con carattere più aperto e bifacciale; il progetto include la realizzazione di una pista ciclabile e di un parco pubblico di circa 4.000 metri quadrati, dotato di attrezzature e aperto alla cittadinanza. Aggiunge che l'intervento comprende anche la corresponsione di un contributo straordinario, nonché la cessione delle aree a favore della collettività. Specifica che è stato previsto un vincolo in base al quale la cura delle stesse resta in capo al soggetto attuatore. Illustra quindi le opere di urbanizzazione previste, che comprendono la realizzazione dei marciapiedi, della pista ciclabile e dei parcheggi privati a carico del proponente lungo via Arimondi, nonché parcheggi privati e un piano interrato, per una superficie complessiva pari a circa 4.600 metri quadrati. Aggiunge che, dal punto di vista dell'Amministrazione, la dotazione risulta superiore al fabbisogno strettamente necessario e che tale scelta è stata assunta sulla base delle richieste del quartiere.
Ing. Piovesana	Riferisce che il contributo straordinario è composto dalla cessione delle aree destinate a parco e dalla corresponsione di un importo pari a 1.731.000 euro, quale contributo straordinario per la scheda di variante di rigenerazione. Specifica che la normativa prevedeva una superficie minima di rinaturalizzazione pari a 4.500 metri quadrati e che il progetto attuale ne prevede 4.542. Riferisce altresì che sono previsti parcheggi pubblici per il reperimento degli standard, pari a 126 metri quadrati, che saranno monetizzati per la parte eccedente. Precisa che è inoltre previsto un piano interrato a uso privato, destinato alla sosta a servizio dello studentato con una superficie di circa 4.600 metri quadrati. Sono previsti complessivamente circa 300 posti auto, distribuiti su una superficie di circa 4.000 metri quadrati, con ulteriori spazi a raso pari a circa 1.000 metri quadrati. Segnala che negli elaborati progettuali sono riportati anche i dati dimensionali relativi allo studentato, con il calcolo dei volumi complessivi e delle superfici, articolati piano per piano, comprendenti stanze singole e doppie, per una superficie totale pari a 68.462 metri quadrati. Precisa che, come anticipato dall'Assessore, la volumetria complessiva pari a circa 68.000 metri quadrati deriva dai 65.741 metri quadrati previsti dalla scheda di rigenerazione, calcolati a seguito della demolizione di edifici abbandonati e riconosciuti in termini perequativi, anche in relazione agli oneri sostenuti per la demolizione del fabbricato preesistente. A tali superfici si aggiungono ulteriori 3.289 metri quadrati utilizzati nella fase progettuale esecutiva considerato il cambio di destinazione d'uso. Riferisce che, nell'ottica della perequazione urbanistica e in applicazione delle linee guida perequative approvate dal Piano degli Interventi, il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo ha comportato il riconoscimento della differente volumetria, in virtù del fattore di conversione previsto. Tale meccanismo ha generato un incremento pari a circa 3.289 metri cubi, per un totale complessivo di 68.462 metri quadrati. Il Consiglio comunale, contestualmente all'approvazione della convenzione, approva anche il cambio di destinazione d'uso e il riconoscimento, in termini perequativi, della differente volumetria tra destinazione residenziale e turistico-ricettiva, nel rispetto delle linee guida vigenti per l'applicazione dei criteri perequativi urbanistici.
Consigliere Tognon	Chiede dettagli sulla quota ESU e sui posti letto previsti.
Assessore Bressa	Definisce il numero complessivo dei posti letto, pari a circa 700 unità: la quota riservata all'ESU, calcolata sulla parte di volumetria residenziale trasformata in turistico-ricettivo è pari a circa 40 posti letto. L'intervento si configura come uno studentato di fascia alta e che i posti riservati all'ESU sono caratterizzati da standard qualitativi elevati, comprensivi di servizi aggiuntivi. Per tale motivo, ciascun posto letto destinato all'ESU ha un valore economico superiore rispetto a quello normalmente riscontrabile.
Consigliere Bianzale	In merito alla scheda precedente, chiede chiarimenti circa la dicitura "parcheggi privati" se per "privati" si intenda un uso esclusivo dello studentato.
Assessore Bressa	Chiarisce che tali parcheggi costituiscono dotazione standard dello studentato e sono pertanto destinati all'uso funzionale della struttura. Riferisce inoltre che le aree esterne, pur essendo formalmente di proprietà privata, non saranno delimitate da cancelli o barriere.
Consigliere Cruciato	Chiede se sono destinate a uso pubblico e se sono prevista destinazioni diverse oltre allo studentato.
Ing. Piovesana	Risponde che le aree superficiali sono soggette a uso pubblico, mentre le aree interne e i parcheggi interrati non sono vincolati a uso pubblico.

	Affronta quindi il tema della destinazione d'uso e della gestione stagionale della struttura, precisando che l'intervento è definito integralmente come studentato. Da un lato, ricorda che in passato alcune convenzioni prevedevano, in accordo con l'Amministrazione, la possibilità di utilizzare le stesse strutture, nei periodi di chiusura dello studentato, per attività turistico-ricettive complementari, assimilabili a strutture alberghiere. Dall'altro lato, evidenzia che gli orientamenti regionali mostrano una difficoltà nel classificare lo studentato come struttura turistico-ricettiva ai sensi della normativa regionale vigente. Precisa pertanto che il progetto deve rispettare integralmente le normative igienico-sanitarie sia per la funzione di studentato sia per quella alberghiera. Ne consegue che, qualora si preveda un utilizzo stagionale differenziato, il cambio di destinazione d'uso dovrà essere formalmente comunicato e gestito secondo le procedure previste, anche con riferimento agli aspetti commerciali e all'avvio delle relative attività. Precisa che il Regolamento edilizio pone un limite chiaro alla commistione delle destinazioni d'uso, stabilendo che il progetto debba rispettare integralmente le normative igienico-sanitarie sia per la funzione di studentato sia per quella alberghiera. Sottolinea che le due funzioni devono essere considerate congiuntamente in fase progettuale e che, al momento dell'eventuale passaggio stagionale dalla funzione di studentato a quella turistico-ricettiva, dovrà essere attivata una procedura formale di cambio di destinazione d'uso. Riferisce che tale cambio potrà avvenire, se previsto, anche in concomitanza con la comunicazione di apertura dell'attività commerciale, in quanto la normativa regionale richiede che l'attività esercitata sia chiaramente identificata e distinta. Precisa che la Regione non ammette sovrapposizioni funzionali: nel caso di apertura di una struttura alberghiera non possono essere presenti studenti, così come non è consentito l'utilizzo turistico-alberghiero di uno studentato in assenza di un formale cambio di destinazione d'uso. Le due attività sono considerate sostanzialmente non compatibili e la classificazione avviene solo qualora sussistano, a monte del progetto, tutti i requisiti propri della struttura turistico-ricettiva. Aggiunge che, in presenza di un vuoto normativo a livello nazionale e regionale in merito alla definizione dello studentato, l'Amministrazione ha concordato con la Regione l'adozione di una regolamentazione locale, inserita nel Regolamento edilizio comunale. Precisa che l'unico riferimento normativo esplicito è attualmente quello connesso al PNRR, che tuttavia non risulta cogente qualora non vi sia utilizzo di fondi PNRR. Il gestore potrà, nel rispetto dei requisiti normativi, presentare richiesta di cambio di destinazione d'uso provvisorio per il periodo estivo, fermo restando che tale facoltà non è obbligatoria e che il gestore potrà anche decidere di non attivare alcuna attività durante tale periodo.
Assessore Bressa	Aggiunge che non è ammessa alcuna possibilità di frazionamento della proprietà, trattandosi di una regola generale applicata a tutti gli interventi di questa tipologia.
Consigliera Scarso	Pone una riflessione in merito alla qualità dell'abitare e all'accessibilità economica degli alloggi per studenti, osservando che la dotazione di servizi elevati potrebbe incidere sui costi e ridurre l'accessibilità per alcune fasce di utenza.
Assessore Bressa	Risponde che tali valutazioni attengono alle scelte del soggetto investitore, il quale ha individuato una specifica fascia di mercato interessata a questo tipo di offerta. L'Amministrazione ha richiesto di riservare il maggior numero possibile di stanze agli studenti inseriti nelle graduatorie ESU, in quanto soggetti con minori mezzi economici. Precisa tuttavia che il Comune non ha competenza diretta sul diritto allo studio, ambito che rientra nelle attribuzioni regionali e dell'ESU, ciascuno per la propria parte. L'intervento dell'Amministrazione si colloca esclusivamente nell'ambito delle competenze urbanistico-edilizie, con l'obiettivo di garantire che i progetti presentati risultino coerenti con la pianificazione urbanistica e introducano il maggior numero possibile di elementi di qualità e di integrazione con il contesto; questo è il lavoro che è stato svolto nel corso degli anni sul progetto. Prosegue evidenziando che, secondo le stime del Ministero, nella città di Padova mancano circa 6.500 posti letto in strutture dedicate agli studenti. In tale contesto, l'Amministrazione, consentendo investimenti di questo tipo coerenti con il Piano degli Interventi, contribuisce ad aumentare l'offerta complessiva di posti letto, pur nella consapevolezza che tali interventi non saranno sufficienti, da soli, a colmare integralmente il fabbisogno stimato. L'incremento dell'offerta di alloggi per studenti può comunque produrre un effetto positivo sul mercato immobiliare cittadino, riducendo la pressione della domanda sul mercato degli affitti tradizionali. Evidenzia che, trattandosi di un mercato regolato dall'incontro tra domanda e offerta, l'aumento dell'offerta e della competitività può determinare benefici complessivi, anche in termini di contenimento dei prezzi e miglioramento delle dotazioni degli alloggi esistenti.
Ing. Piovesana	Aggiunge che si tratta di un investimento interamente privato, anche di natura internazionale, ispirato a modelli diffusi in altri Paesi, in particolare di area anglosassone, e rivolto

	prevalentemente a un bacino di utenza internazionale. Rileva che i flussi di studenti internazionali, già inseriti in circuiti organizzati, tendono a orientarsi direttamente verso queste strutture, contribuendo a ridurre la pressione sul mercato residenziale ordinario. Precisa infine che, parallelamente a tali iniziative private, sono in corso altri interventi legati ai cosiddetti 6.500 posti letto stimati a livello ministeriale, alcuni dei quali ancora in fase di sviluppo e presentati nell'ambito dei finanziamenti PNRR. Tali interventi, vincolati ai criteri dei bandi PNRR e sostenuti in parte da risorse pubbliche, prevedono dotazioni e standard differenti e consentono la realizzazione di studentati con costi calmierati.
Assessore Bressa	Conclude osservando che, nei casi in cui gli interventi beneficino di finanziamenti pubblici, il divario economico viene in parte coperto dallo Stato, consentendo l'applicazione di canoni significativamente inferiori rispetto a quelli praticabili in assenza di contributi pubblici.
Ing. Piovesana	Riferisce che, dal punto di vista edilizio, l'intervento è tenuto a recepire integralmente tutta la normativa vigente, dall'isolamento termico, alle dotazioni interne, fino alle finiture. Precisa che, sotto il profilo dei servizi, i livelli previsti risultano superiori a quelli dello studentato medio, con una prevalenza di camere singole rispetto agli standard tradizionali.
Uditore Bettin	Chiede chiarimenti sui due fabbricati presenti esclusi dall'intervento principale.
Ing. Piovesana	Specifica che uno di questi è una cabina Enel esistente, che verrà preservata e riutilizzata per alimentare lo studentato. Si tratta dell'unico manufatto rimasto in piedi sull'area, già utilizzato in precedenza per l'alimentazione della SIP, e che verrà inglobato nel progetto in quanto necessario al funzionamento dell'intervento.
Uditore Bettin	Con riferimento agli aspetti architettonici, chiede se vi sia la possibilità di interloquire con i progettisti per eventuali migliorie di carattere estetico, non strutturale. Precisa che tali interventi potrebbero riguardare in particolare il trattamento delle facciate, al fine di rompere la continuità. Ad esempio, i pannelli prefabbricati in calcestruzzo possono essere rivestiti con materiali differenti, senza incidere sugli elementi strutturali, per migliorare l'aspetto estetico.
Consigliere Tiso	Chiede chiarimenti in merito alla dotazione di impianti fotovoltaici.
Ing. Piovesana	Conferma che il progetto è soggetto all'obbligo di utilizzo di fonti rinnovabili nella misura minima del 60%, come previsto dalla normativa vigente.
Presidente Cacciavillani	Constatato che non vi sono ulteriori interventi alle ore 14.50 dichiara chiusa la seduta della Commissione.

Il segretario verbalizzante
Martina Vidissoni

Il Presidente della V Commissione
Bruno Cacciavillani