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. 11 del 08.07.2026

L'anno 2026, il giorno 08 del mese di luglio alle ore 14.30, a Palazzo Moroni, presso la Sala Consiglio si è riunita la V Commissione Consiliare, regolarmente convocata con lettera d'invito del Presidente 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	P
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	Ag
TISO Nereo	Componente	P	MONETA Roberto Carlo	Capogruppo	A
TOGNON Alessandro	Componente	P	TARZIA Luigi	Capogruppo	P
NALIN Marta	Capogruppo	A	BIANZALE Manuel	Componente	A
GALLANI Chiara	Componente	A	TURRIN Enrico	Componente	P
ALBERTI Elena	Componente	A	CONCOLATO Marco	Consigliere	P*
*GABELLI delega CONCOLATO					

Sono presenti in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale: l'Assessore all'Urbanistica, Andrea Ragona, il Vice sindaco e Assessore all'Edilizia Privata Antonio Bressa, il Capo Settore Urbanistica e Servizi catastali Arch. Nicoletta Paiaro, il Capo Settore Patrimonio e Partecipazioni Dr. Luca Contato, il Capo Settore Edilizia Privata Ing. Tommaso Piovesana, e il Funzionario E.Q.O. settore Urbanistica arch. Vanni Baldisseri.

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

Alle ore 14.45 il Presidente della V Commissione consiliare Bruno Cacciavillani, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO:

1. Modifica della destinazione urbanistica da ZTO F1 a ZTO F5/B di due edifici scolastici denominati "Gregorio Ricci Curbastro" in via A. Tassoni e "Antonio Fogazzaro" in via Chiesanuova. Approvazione;

2. Approvazione schema di Accordo Pubblico - Privato, ex art. 6 della L.R. 11/2004, finalizzato alla modifica dell'immobile asilo - scuola dell'infanzia in residenza per studenti, di proprietà dell'Ispettoria Salesiana San Marco;

3. Approvazione dello schema di convenzione per il reperimento di standard urbanistici a parcheggio mediante misure di mobilità sostenibile, ai sensi dell'art. 29, comma 8 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, relativamente all'immobile sito in Via Emanuele Filiberto di Savoia n. 12 - n. 16.

Presidente Cacciavillani	Saluta i presenti e, rispetto al secondo punto all'ordine del giorno "*Approvazione schema di Accordo Pubblico - Privato, ex art. 6 della L.R. 11/2004, finalizzato alla modifica dell'immobile asilo - scuola dell'infanzia in residenza per studenti, di proprietà dell'Ispettoria Salesiana San Marco"* dà la parola all'Assessore Ragona.

Assessore Ragona	Precisa che si tratta dell'ampliamento del collegio dei Salesiani, in zona Mandria, mediante l'utilizzo di un edificio già esistente. Tale ampliamento si rende necessario in quanto la struttura registra una lista d'attesa particolarmente elevata e non riesce a soddisfare tutte le richieste di posti letto. Trattandosi di una proposta non ancora formalizzata, annuncia che verrà trattata in altra seduta.
Presidente Cacciavillani	Introduce quindi il primo punto all'ordine del giorno: "*Modifica della destinazione urbanistica da ZTO F1 a ZTO F5/B di due edifici scolastici denominati "Gregorio Ricci Curbastro" in via A. Tassoni e "Antonio Fogazzaro" in via Chiesanuova. Approvazione"*, già noti alla Commissione.
Arch. Paiaro	Descrive il provvedimento che riguarda appunto la modifica della destinazione d'uso di due edifici scolastici già utilizzati come scuole primarie: la scuola Fogazzaro in via Chiesanuova e la Ricci Curbastro in via Tassoni. La destinazione viene modificata dalla categoria F1, edifici scolastici destinati all'istruzione primaria, alla categoria F5, destinata all'istruzione superiore, al fine di consentirne il trasferimento alla Provincia mediante convenzione.
Dr. Contato	Aggiunge che si tratta di una modifica della convenzione già esistente del 1997 e attuativa della normativa del 1996, che disciplina il trasferimento della gestione delle scuole superiori dal Comune alla Provincia per quanto riguarda la manutenzione straordinaria. Evidenzia che il provvedimento consiste nell'inserire anche queste due scuole nell'ambito della convenzione, ricordando che il Consiglio comunale aveva già deliberato in materia circa un anno prima e si rende pertanto necessario dare corso all'operazione dal punto di vista urbanistico.
Consigliere Berno	Osserva che tali operazioni rientrano nel processo di razionalizzazione degli istituti scolastici legato alla denatalità e alla conseguente riorganizzazione dei plessi. Evidenzia l'importanza di mantenere la destinazione scolastica degli immobili e chiede se la proprietà degli edifici rimanga comunale pur essendo affidata alla Provincia la gestione e la manutenzione.
Dr. Contato	Conferma che la proprietà resta comunale e, in forza della normativa e della convenzione del 1997, alla Provincia competeranno gli interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione ed eventuali lavori di ampliamento.
Consigliere Berno	Si informa se, qualora in futuro venissero meno i presupposti per allocare un istituto superiore, l'immobile possa ritornare nella piena disponibilità del Comune.
Dr. Contato	Avalla tale eventualità, precisando che Comune e Provincia potrebbero concordare una retrocessione del bene; sarebbe in tal caso necessario un procedimento sotto il profilo della destinazione d'uso.
Consigliera Scarso	Chiede se si tratti di una concessione in uso gratuito.
Dr. Contato	Conferma che si tratta di una concessione gratuita *ex lege*, con l'onere, in capo alla Provincia, di provvedere alla manutenzione dell'immobile.
Presidente Cacciavillani	Preso atto che non vi sono altre osservazioni, dichiara concluso il punto e introduce il terzo punto all'ordine del giorno: "*Approvazione dello schema di convenzione per il reperimento di standard urbanistici a parcheggio mediante misure di mobilità sostenibile, ai sensi dell'art. 29, comma 8 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, relativamente all'immobile sito in Via Emanuele Filiberto di Savoia n. 12 - n. 16."*
Assessore Bressa	Spiega che si tratta dell'insediamento di un'attività commerciale operante nel settore dell'arredamento di design, denominata Kave Home, realtà spagnola in forte espansione a livello europeo. Precisa che l'azienda ha scelto di insediarsi a Padova, in via Emanuele Filiberto, con una media struttura di vendita di circa 800 metri quadrati, ubicata nel centro storico. L'intervento è pienamente coerente con gli obiettivi della legge regionale n. 50/2012 sul commercio, che incentiva l'insediamento di nuove attività nei centri storici. Precisa che la convenzione deve prevedere le modalità con cui saranno assolti gli standard relativi ai parcheggi e agli aspetti della mobilità. A tal fine è stata individuata una soluzione consistente nella messa a disposizione di dieci posti auto in parcheggi APS, considerato che l'immobile non dispone di parcheggi propri. La convenzione prevede anche misure volte a incentivare l'utilizzo del tram, mediante la distribuzione di abbonamenti ai dipendenti e di titoli di viaggio destinati alla clientela. Evidenzia che il modello commerciale adottato è quello dello *showroom*: i clienti visionano i prodotti nel punto vendita, li ordinano e li ricevono successivamente presso il proprio domicilio. Porta esempi analoghi già adottati da altre grandi catene commerciali, sottolineando come tale modello riduca la movimentazione di merci e il traffico di mezzi nel centro cittadino, migliorando al contempo la fruibilità dell'attività commerciale.
Consigliere Tarzia	Si informa sull'esatta localizzazione dell'immobile che andrà ad ospitare l'attività in discussione.

Ing. Piovesana	Spiega che l'immobile interessato corrisponde all'ex sede della banca, come risulta dall'inquadramento riportato nella tavola illustrata alla Commissione. Ribadisce quanto già esposto, precisando che si tratta di uno showroom, benché di un locale commerciale con una media struttura di vendita. La principale criticità per gli insediamenti commerciali nel centro storico riguarda l'adeguamento degli standard durante la realizzazione dell'opera e l'effettiva possibilità di generarli, considerata la difficoltà di realizzare aree verdi, spazi a parcheggio e viabilità. Tale problematica interessa tutte le medie strutture di vendita e richiama, quale precedente, il caso del punto vendita Benetton, dal quale sono stati tratti utili elementi di valutazione. All'epoca, la soluzione adottata prevedeva un servizio di collegamento con il garage della stazione, mediante un pulmino dedicato, così da consentire il soddisfacimento degli standard urbanistici. Osserva tuttavia che il servizio non ha avuto il riscontro previsto ed è stato successivamente dismesso, risultando di fatto poco utilizzato. Precisa che, nel caso in esame, si è ritenuto opportuno adottare una soluzione diversa, fondata sull'incentivazione dell'utilizzo del trasporto pubblico. In particolare, la convenzione prevede la fornitura di abbonamenti ai dipendenti per l'utilizzo del tram e l'individuazione di posti auto presso il parcheggio convenzionato, limitandone l'utilizzo ai soggetti che ne abbiano effettiva necessità. Sottolinea inoltre che, qualora non sia possibile creare gli standard urbanistici, la normativa consente il ricorso alla monetizzazione. Evidenzia però che, nel centro storico, il costo della monetizzazione comprometterebbe la sostenibilità economica dell'intervento e scoraggerebbe l'insediamento di nuove attività commerciali, con il rischio di lasciare inutilizzati gli immobili disponibili. Nel caso specifico, l'adeguamento comporterebbe un onere di circa 180.000 €. Per tale ragione è stata individuata una soluzione alternativa consistente nella stipula di una convenzione ventennale, con un valore annuo pari a 9.000 €, destinata a finanziare misure di mobilità sostenibile attraverso la fornitura di abbonamenti al trasporto pubblico destinati ai dipendenti e biglietti del tram da distribuire alla clientela, quale modalità alternativa di assolvimento degli standard urbanistici. Al termine di ogni anno, il soggetto attuatore sarà tenuto a rendicontare le spese sostenute, mediante la presentazione della relativa documentazione. Qualora non venga impiegato l'intero importo annuo di 9.000 €, la quota residua dovrà essere corrisposta al Comune. Tali obblighi sono espressamente previsti nella convenzione per l'autorizzazione commerciale e, in caso di cessazione dell'attività e successiva apertura di un nuovo esercizio commerciale, quest'ultimo sarà tenuto a rispettare i medesimi obblighi e la S.C.I.A. sarà pertanto subordinata alla verifica, al pari della conformità urbanistica, dell'adempimento delle condizioni di incentivazione del trasporto pubblico.
Consigliera Barzon	Osserva che il sistema individuato sia piuttosto complesso sotto il profilo applicativo e chiede in che modo l'Amministrazione intenda verificare il rispetto della convenzione, evidenziando il rischio di difficoltà operative. Chiede infine un chiarimento sull'ubicazione dei parcheggi.
Consigliere Turrin	Torna sull'esempio citato del punto vendita Benetton e chiede chiarimenti sul servizio di collegamento previsto mediante pulmino.
Ing. Piovesana	Conferma che il servizio è rimasto operativo per diversi anni, ma una volta concluso il periodo di validità della convenzione, è stato definitivamente soppresso.
Consigliere Cruciato	Fa presente che l'aspetto più rilevante consiste nel recupero di un immobile che, diversamente, rimarrebbe inutilizzato. Già in occasione dell'insediamento di Benetton erano state espresse perplessità circa l'efficacia del servizio navetta. Sottolinea che la finalità principale dovrebbe essere quella di favorire il recupero e il riutilizzo di immobili destinati altrimenti a rimanere sfitti; ritiene pertanto condivisibile l'obiettivo perseguito dall'Amministrazione di favorire il riutilizzo degli spazi commerciali, pur nella consapevolezza delle difficoltà operative.
Consigliere Concolato	Condivide l'intento di individuare strumenti innovativi per favorire il rilancio delle attività economiche del centro. Manifesta alcune perplessità in ordine all'effettiva possibilità di controllare il rispetto degli obblighi convenzionali, con particolare riferimento alla documentazione relativa ai titoli di viaggio e alle modalità di verifica del loro utilizzo. Chiede inoltre se sia stata verificata preventivamente la disponibilità di posti auto presso APS.
Consigliera Scarso	Osserva che sarebbe utile conoscere come siano state affrontate in passato analoghe situazioni per le strutture commerciali insediate nel centro storico, invitando a verificare se esista una prassi consolidata definita da criteri omogenei oppure se ogni situazione venga valutata singolarmente.
Consigliere Tognon	Torna sull'ipotesi di cessazione dell'attività commerciale, domandando se anche l'eventuale soggetto subentrante sia tenuto ad assumere gli obblighi previsti dalla convenzione.

Ing. Piovesana	Risponde: la convenzione è stata predisposta con particolare attenzione sia sotto il profilo amministrativo sia sotto quello giuridico, proprio per consentire un controllo annuale sul rispetto degli obblighi assunti. Nel caso l'attività cessi e subentri un nuovo gestore, quest'ultimo sarà tenuto ad assumere gli obblighi previsti dalla convenzione, che verrà sottoscritta da tutti i soggetti interessati, ossia Comune, proprietà e gestore. Qualora la convenzione venga interrotta per scelta della proprietà o del gestore, è previsto il pagamento del saldo della monetizzazione, pari alla differenza tra l'importo complessivo dovuto e quanto già versato annualmente. A titolo esemplificativo, evidenzia che, qualora la convenzione venga interrotta dopo cinque anni, a fronte di 45.000 € già corrisposti, dovrà essere versato l'importo residuo fino al raggiungimento dei 180.000 € complessivamente previsti. Evidenzia inoltre che la finalità della convenzione è favorire l'insediamento di medie strutture di vendita nel Centro Storico, consentendo il riutilizzo di immobili di grandi dimensioni che, diversamente, rischierebbero di rimanere inutilizzati. Il sistema adottato mira a contemperare due esigenze: da un lato evitare di imporre standard materialmente irrealizzabili, dall'altro garantire comunque un beneficio pubblico attraverso misure alternative. Il controllo della convenzione è rappresentato dalla rendicontazione annuale per cui il gestore dovrà trasmettere al Comune la documentazione attestante l'acquisto degli abbonamenti e dei titoli di viaggio, affinché possa essere verificato il rispetto degli impegni assunti. Qualora tali somme non vengano interamente utilizzate, il relativo importo dovrà essere versato al Comune. Sottolinea che il sistema non costituisce una semplice dilazione della monetizzazione, bensì uno strumento finalizzato a garantire il conseguimento di specifici obiettivi di mobilità sostenibile. Il gestore mantiene piena libertà nell'individuazione dei parcheggi destinati ai propri dipendenti.
Consigliere Tiso	Chiede conferma che si tratti di abbonamenti e non di parcheggi in esclusiva.
Ing. Piovesana	Conferma che si tratta di quota parte abbonamenti di APS. Prima della sottoscrizione della convenzione, dovrà essere depositata la conferma della disponibilità dei parcheggi da parte di APS, nonché la bozza del contratto di affitto.
Presidente Cacciavillani	Constatato che non ci sono ulteriori interventi, alle ore 15.15 dichiara chiusa la seduta della Commissione.

Il segretario verbalizzante
Martina Vidissoni

Il Presidente della V Commissione
Bruno Cacciavillani