

# SINTESI del

## Piano di Sviluppo SAN BENEDETTO – EX CASERMA PRANDINA

### 1. Informazioni Generali

A) **Titolo del piano di sviluppo**

“Piano di Sviluppo San Benedetto – ex Caserma Prandina a Padova”.

B) **Amministrazione proponente**

COMUNE DI PADOVA - Settore Lavori Pubblici – Via N. Tommaseo n. 60

pec: ediliziapubblica@pec.comune.padova.it

Servizio Progetti Strategici e PNRR

arch. Diego Giacon – tel. 049.8204324 e-mail: [giacond@comune.padova.it](mailto:giacond@comune.padova.it)

C) **Codice unico di progetto (CUP)**

Il codice unico di progetto dell'intervento di cui si richiede il finanziamento nell'ambito del Piano di Sviluppo San Benedetto:

- G - Recupero degli edifici storici vincolati - area ex Caserma Prandina CUP H97B25000010001.

### 2. Analisi del Contesto e Obiettivi

- **Descrizione aree, delle infrastrutture e dei beni immobili dismessi o in disuso**

L'ex Caserma Giacomo Prandina, è pervenuta al patrimonio comunale per effetto del protocollo d'Intesa ai sensi dell'art. 15 della L. n. 241/90 sottoscritto tra Comune, Demanio e Ministero dell'Interno il 20/06/2018. L'area, sottoposta a vincolo di interesse culturale, verte in forte stato di degrado ed abbandono. Presenta edifici pericolanti con rischio di crollo lungo via Orsini, edifici crollati/demoliti, fabbricati non utilizzati, un'alta percentuale di superficie impermeabile, vegetazione esistente non curata e vegetazione spontanea infestante. Una porzione dell'area è utilizzata temporaneamente come parcheggio pubblico funzionale al centro storico con stalli sottoutilizzati e poco appetibili (unica attività di presidio e manutenzione). L'analisi effettuata tratta un settore più ampio del perimetro dell'ex caserma e comprende:

- il tratto delle mura cinquecentesche che vanno da via San Prosdocimo fino a porta Savonarola e l'area antistante, ove sono presenti i bastioni Savonarola e San Prosdocimo, che ad oggi non sono adeguatamente valorizzate;
- il giardino Cavalleggeri su Corso Milano.

Nell'insieme l'isolato è “compatto” in quanto la maggior parte è occupata dalle aree dell'ex caserma Prandina, dall'area militare che comprende l'ex Monastero di San Benedetto Vecchio, i fabbricati residenziali compresi fra la chiesa di San Benedetto e l'ex Monastero di San Benedetto Nuovo ed i palazzi lungo via San Prosdocimo.

- **Obiettivi del piano**

L'area dell'ex caserma Prandina è stata fatta oggetto di un progetto complessivo di riqualificazione per la realizzazione di un parco urbano che ricomprende gli edifici vincolati, da recuperare e convertire a spazi pubblici, una nuova piazza verso corso Milano, un parcheggio boscato a servizio dell'utenza, la demolizione degli edifici non vincolati e una forte preponderanza di superficie trattata a verde, il cui DOCFAP è stata approvato con D.G.C. n. 2024/0212 del 23/04/2024. Da tale documento, sono discesi singoli interventi di attuazione che si stanno sviluppando parallelamente tra loro. Nello specifico, due lotti che prevedono la realizzazione del parco delle mura di San Benedetto, la riqualificazione di una parte dell'area centrale del complesso con la relativa conversione a parco e la realizzazione di una nuova piazza lungo corso Milano, sono stati finanziati mediante fondi PR-FESR e la specifica progettazione di fattibilità ed esecutiva è in fase di aggiudicazione. È opportuno considerare che parallelamente si sta sviluppando lungo la città di Padova il progetto delle nuove

linee tranviarie di cui una percorrerà tutto Corso Milano e una delle fermate sarà proprio in prossimità del Parco di San Benedetto.

In parallelo, è inoltre in corso di approvazione l'intervento, finanziato mediante fondi comunali, di demolizione di alcuni degli edifici incongrui e causa di degrado costituenti il complesso.

Il progetto del parcheggio boscato è invece in fase di sviluppo a cura della società APS HOLDING SpA (soc. *In House*) che si occupa della gestione di tutte le aree di sosta a pagamento del territorio comunale.

Infine il progetto non ancora avviato del recupero dei tre edifici vincolati con introduzione di nuove destinazioni. Obiettivo è la valorizzazione dei tre edifici vincolati dell'area che diventerà parco, l'ex cavallerizza e le due ex scuderie, mediante un intervento di restauro e recupero con l'inserimento di nuove funzioni compatibili con l'impianto originario degli stessi.

Le modalità di realizzazione degli interventi di restauro saranno oggetto di una specifica progettazione che dovrà, ove possibile, ripristinare l'originario assetto in termini strutturali, prospettici e distributivi compatibilmente con le funzioni che verranno insediate.

All'interno di uno degli edifici storici verranno ricavati degli spazi destinati a fini ristorativi con annesso plateatico esterno estivo.

### 3. Interventi Previsti

- **Elenco degli interventi pubblici e privati previsti nel Piano di Sviluppo San Benedetto:**

- **AMBITO INTERVENTO A**

LLPP EDP 2024/015 001 ONC Demolizione edifici area ex Prandina, finanziamento a carico del Comune di Padova.

Importo Quadro Economico: 185.000,00 €

- **AMBITO INTERVENTO B**

Demolizione degli edifici e indagini belliche e ambientali eseguite nei due terzi di area meno edificata, finanziamento APS Holding SpA.

Importo Quadro Economico da DOCFAP: 689.400,00 €

- **AMBITO INTERVENTO C**

LLPP 2023/015 Riqualificazione verde del parco delle mura di San Benedetto. Finanziamento POR FESR Progetto 27.1.

Importo Quadro Economico: 1.209.057,95 €

- **AMBITO INTERVENTO D**

LLPP OPI 2024/002 Riqualificazione urbanistica mura di San Benedetto. Finanziamento POR FESR Progetto 5.1.

Importo Quadro Economico: 2.284.297,41 €

- **AMBITO INTERVENTO E**

Realizzazione parcheggio boscato, finanziamento APS Holding SpA.

Importo Quadro Economico da DOCFAP: 2.441.206,80 €

- **AMBITO INTERVENTO F**

LLPP OPI 2021/003 Bicipolitana patavina - itinerario ciclabile di via Orsini. Finanziamento ministeriale MASE (75%) e comunale (25%).

Importo Quadro Economico: 500.000,00 €

- **AMBITO INTERVENTO G**

Recupero edifici storici area ex Caserma Prandina. Finanziamento Statale Bando Piani di Sviluppo e proposta di investimento privato.

Importo Quadro Economico: 6.800.000,00 € + 400.000,00 € = 7.200.000,00

#### 4. Cronoprogramma

- **La timeline presunta** per ogni fase dello specifico progetto di “Recupero degli edifici storici dell’area ex Caserma Prandina” è così costituita:
  - **7 aprile 2025:** chiusura bando;
  - **1 settembre 2025:** avvio procedura di concorso di progettazione;
  - **1 marzo 2026:** affidamento progettazione esecutiva;
  - **1 luglio 2026:** approvazione progetto esecutivo;
  - **30 ottobre 2026:** appalto delle opere;
  - **2 gennaio 2027:** avvio dei lavori;
  - **30 novembre 2027:** fine dei lavori;
  - **31 dicembre 2027:** collaudo.
- **Il cronoprogramma complessivo del Piano di Sviluppo “San Benedetto” è così delineato:**
  - **dal 2° trimestre 2025 al 4° trimestre 2027** come da allegato schema temporale.

#### 5. Piano Economico-Finanziario

- **Stima dei costi**  
I costi specifici per ogni singolo ambito di intervento sono:
  - Intervento A: **€ 185.000,00**
  - Intervento B: **€ 689.400,00**
  - Intervento C: **€ 1.209.057,95**
  - Intervento D: **€ 2.284.297,41**
  - Intervento E: **€ 2.441.206,80**
  - Intervento G: **€ 500.000,00**
  - Intervento H: **€ 7.200.000,00**
  - **TOTALE DI PIANO: € 14.508.962,16**
- **Fonti di finanziamento**  
Gli importi finanziati si suddividono a seconda della loro fonte:
  1. Fondi propri comunali: **€ 658.773,22**
  2. Fondi PR-FESR 21/27: **€ 3.144.582,14**
  3. Fondi APS Holding: **€ 3.130.606,80**
  4. Fondi Ministero dell’Ambiente e S.E.: **€ 375.000,00**
  5. Fondi P.C.M. bando Piani di Sviluppo: **€ 6.800.000,00**
  6. Fondi privati: **€ 400.000,00**

**SOMMATORIA: € 14.508.962,16**

- **Sostenibilità economico-finanziaria**

L'iniziativa economica privata, derivante dall'insediamento dell'attività ristorativa nell'area del Piano di Sviluppo conterrà anche la dimostrazione della redditività dell'investimento e la sostenibilità economico-finanziaria nonché specificherà tutti gli elementi di ricaduta sul territorio inerenti gli aspetti economico-sociali e occupazionali.

## 6. Soggetti Coinvolti

- **Attuatori**

Il Comune di Padova è il soggetto attuatore dei 7 interventi previsti nell'ambito del Piano di Sviluppo. Il Comune si avvarrà di APS Holding SpA (società *in house*) per la realizzazione degli interventi B ed E.

- **Altri soggetti interessati**

Gli investimenti nell'edificio storico vincolato oggetto di parziale ricostruzione, da destinarsi in quota parte a fini ristorativi/bar, saranno oggetto di specifici accordi di partenariato pubblico-privato.

## 7. Impatti Attesi

- **Effetti economici e sociali**

Il grande parco frequentato da migliaia di cittadini nel centro storico della città, le attività museali, le attività ristorative e il parcheggio a servizio anche delle attività commerciali di Corso Milano, abbinate al passaggio della nuova linea metrobis, con specifica fermata ex Prandina, apporteranno notevoli benefici in termini di occupazione e sviluppo locale.

- **Contributo agli obiettivi ambientali e di sostenibilità (DNSH)**

In linea generale nessun intervento inserito nel Piano di Sviluppo San Benedetto dovrà ostacolare il conseguimento degli obiettivi ambientali della UE definiti all'art. 9 del Regolamento (UE) 2020/852 (c.d. Regolamento Tassonomia). Si tratta del cosiddetto principio "Do No Significant Harm (DNSH)" ("non arrecare un danno significativo") teso a garantire che gli investimenti previsti non ostacolino la mitigazione dei cambiamenti climatici (art. 17 del Reg (UE) 2020/852).

Pertanto, oltre ai pertinenti fattori di valutazione propri (paesaggio e patrimonio culturale; consumo di suolo e fertilità; salute) per ciascun intervento sarà anche valutato l'impatto rispetto ai sei obiettivi oggetto di verifica nell'ambito del DNSH:

- 1) mitigazione dei cambiamenti climatici;
- 2) adattamento ai cambiamenti climatici;
- 3) uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine;
- 4) economia circolare, compresa la prevenzione e il riciclaggio dei rifiuti;
- 5) prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- 6) protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi.

Per ciascun intervento saranno individuate una o più "Misure di mitigazione" dei prevedibili effetti negativi, da mettere in atto nella fase di realizzazione delle opere dello stesso intervento.

**IL RUP**