COMUNE DI PADOVA

Settore Lavori Pubblici

DA LUOGO ABBANDONATO A LABORATORIO SOCIALE: L'EX OSTELLO DI PADOVA RINASCE PER LA COMUNITA'

PROGETTO ESECUTIVO

IMPORTO COMPLESSIVO: € 290.877,60

N° Progetto **LLPP EDP 2025/067** Data **Ottobre 2025**	CUP: H97B25000030002	Elaborato **2** **RELAZIONE TECNICA**

Progettisti	Rup	Capo Settore
Geom. Mosè Ciatto MOSE' CIATTO Comune di Padova 15.11.2025 10:43:10 GMT+02:00 Geom. Giovanni Marchetti Ing. Simone Sarto GIOVANNI MARCHETTI Comune di Padova 15.11.2025 09:59:37 GMT+02:00	Arch. Luca Mosole LUCA MOSOLE Comune di Padova 27.11.2025 10:18:08 GMT+00:00	Dott. Danilo Guarti

RELAZIONE TECNICA
e
Prescrizioni *della L. 9/1/1989 n.13 e D.M. 14.06.1989 n.236*

Oggetto: Da luogo abbandonato a laboratorio di innovazione sociale: L'ex Ostello di Padova rinasce per la comunità

L'edifico sito in via Aleardi 30, in prossimità dell'antica Chiesa del Torresino si sviluppa su 3 piani (compreso il P.T.) e si componeva in totale di 19 camere da letto per complessivi 113 posti letto oltre ai vani di servizio. La superficie coperta totale praticabile risulta di circa 1.128 mq.

La struttura è inserita in un complesso edilizio a pianta trapezoidale con giardino interno promiscuo di circa 420 mq. oltre ad un cortile di mq. 205 a servizio esclusivo dell'ex Ostello.

La restante parte del complesso è occupata da un Asilo Notturno e da due alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

L'intervento successivo ha riguardato una sola porzione dell'ex Ostello di circa 990,00 mq, situata a nella parte est e nord del complesso edilizio con lavori di conservazione degli interni; la parte ovest, oltre al corridoio aperto, rimarrà in uso al CTG.

L'uso della struttura dell'Ex Ostello è ora destinata ad Associazioni varie che operano nel territorio.

Vincoli

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali a seguito di richiesta di Verifica dell'Interesse Culturale (VIC) inoltrata dal Settore Patrimonio prot. 77499 in data 28/03/2011 ha dichiarato, con propria nota prot. 13189 del 21/07/2011, l'insussistenza dell'interesse ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs
42/2004.

INTERVENTI PREVISTI

Impianto di condizionamento

I lavori che formano l'oggetto dell'intervento si riassumono come appresso, salvo più precise indicazioni che all'atto esecutivo potranno essere impartite dalla Direzione dei Lavori.

- Impianti di climatizzazione;

L'impianto di climatizzazione sarà di tipo modulare a pompa di calore, ad espansione diretta, a sezioni interne ed esterne separate (multi split) a Volume di Refrigerante Variabile a servizio di tutti i locali presenti. Tale tipologia di impianto consentirà di:

- contenere i consumi di energia;
- effettuare una corretta progettazione ed esecuzione in fatto di comfort e rumore;
- garantire un'autonomia di gestione per ciascun utente.

Il sistema sarò dotato di due impianti distinti suddivisi tra piano terra e piano primo.

Il collegamento frigorifero tra ciascuna unità esterna e le relative unità interne, dei due impianti, sarà realizzato mediante tubazioni in rame di opportuno diametro, in cui circolerà fluido frigorigeno allo stato liquido in fase di raffrescamento o di vapore in fase di riscaldamento.

Le unità esterne saranno posizionate sopra la terrazza e collegate alle singole unità interne sfruttando cavedi esistenti o di nuova realizzazione.

La condensa prodotta dalle batterie delle unità interne nella stagione estiva sarà drenata mediante apposita rete di scarico che verrà addotta alla rete fognaria del fabbricato.

Dal quadro generale dell'edifico verrà realizzata la nuova rete di alimentazione delle unità esterne con la posa di linee dedicate dimensionate per la massima potenza della macchine.

Impianto piattaforma elevatrice e lavori correlati

I lavori che formano l'oggetto dell'intervento riguardano principalmente l'adeguamento dell'edificio riguardo alle Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche con rispetto della normativa vigente delle Disposizioni regionali in edilizia con riferimento al D.G.R. n. 1428 del 06/09/2011 con l'aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16 approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011".

Necessitano lavori ad assicurare l'accessibilità all'edificio e la fornitura e posa in opera di una piattaforma elevatrice, rispondente alla Direttiva Macchine 2006/42/CE, ad azionamento elettrico, con motore di sollevamento posto dentro il vano corsa e quadro elettrico di comando ubicato nel montante della porta del piano superiore.

Una delle caratteristiche previste consiste nel continuare ad utilizzare la piattaforma anche in caso di interruzione della fornitura dell'energia elettrica, con fornitura di porta Tagliafuoco EI-120 a chiusura telescopica a 2 ante con una misura minima di apertura che consenta l'ingresso e l'uscita di una carrozzina (minimo 80 cm.).

Prima della fornitura e posa della piattaforma elevatrice risulta necessario eseguire il foro nel solaio fra il piano terra ed il primo, atto a contenere il vano (da concordare con la ditta fornitrice del prodotto).

L'accessibilità all'edificio verrà garantita tramite una rampa di accesso con pendenza dello 0,5% come prevede la normativa vigente, da realizzare nel cortile laterale lato nord.

Si prevede inoltre di arretrare il cancello di ingresso al cortile di almeno 5 metri per poter accedere al fabbricato con sicurezza e dare la possibilità di scendere dall'auto con la carrozzina con spazio di manovra protetto dal passaggio in strada di veicoli.

Prescrizioni *della L. 9/1/1989 n.13 e D.M. 14.06.1989 n.236*.

Spazi Esterni

E' garantita l'accessibilità agli spazi esterni (marciapiedi e percorso di collegamento tra lo spazio pubblico (strada, marciapiede, parcheggio, piazza, ecc.) e l'ingresso alle unità immobiliari) attraverso la realizzazione di almeno un percorso agevolmente fruibile (marciapiedi, rampe, servo-scale esterni, ecc.) anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali. In particolare è stato garantito la rispondenza ai

criteri di progettazione di cui al punto 4.2 (Spazi esterni) e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche, così come riportate nel citato Decreto.

Parti Comuni

E' garantita la totale accessibilità di tutte le parti comuni (androni d'ingresso, scale, pianerottoli, ascensori, garage, ecc.), specificando che è stata comunque prevista l'installazione dell'ascensore (piattaforma elevatrice).

Porte

La luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare sarà prevista maggiore a cm.80. La luce netta di tutte le porte interne di ogni unità immobiliare sarà superiore a cm. 75.
Gli spazi antistanti e retrostanti le porte sono stati dimensionati nel rispetto dei minimi previsti negli schemi grafici di cui al punto 8.1.1 del D.M. 236/89.

Servizi Igienici

Nei casi in cui è richiesto il requisito dell'accessibilità, il servizio igienico si intende accessibile se è consentita la manovra e l'uso degli apparecchi in rapporto agli spazi di manovra di cui al punto 8.0.2, l'accostamento laterale alla tazza w.c., bidet, vasca, doccia, lavatrice e l'accostamento frontale al lavabo.
A tale proposito sono stati verificati pertanto i seguenti ulteriori minimi dimensionali.
- Adeguati spazi di manovra di cui al punto 8.0.2 o uno spazio per rotazione di 360 gradi di sedia a ruote (diametro cm.140 nei casi di ristrutturazioni e cm.150 negl'altri casi);
- Accostamento frontale del lavabo (spazio antistante il bordo anteriore del lavabo cm.80):
- Accostamento laterale del w.c. (spazio laterale, misurato dall'asse del sanitario, cm.100)
- Accostamento laterale al bidet (spazio laterale, misurato dall'asse del sanitario, cm.100).
- Bordo anteriore del w.c. e del bidet posto a distanza di cm. 75-80 dal muro posteriore;
- Asse del w.c. e del bidet posto a distanza di cm.40 dalla parete laterale, in caso di distanza superiore per il w.c. va predisposto un maniglione o corrimano.
- Accostamento laterale alla vasca (spazio necessario cm.140 lungo la vasca con profondità cm.80).
- Accostamento laterale alla doccia.
- Accostamento laterale alla lavatrice.

Le caratteristiche degli apparecchi sanitari rispetteranno inoltre le seguenti prescrizioni:
- i lavabi avranno il piano superiore posto a cm.80 dal calpestio e saranno sempre senza colonna con il sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;
- i w.c. e i bidet saranno preferibilmente di tipo sospeso, in particolare il piano superiore della tazza WC o del bidet sarà a cm. 45-50 dal calpestio;
- la doccia sarà a pavimento, datata di sedile ribaltabile e doccia a telefono;

Nei servizi igienici dei locali aperti al pubblico sarà installato un corrimano in prossimità della tazza W.C., posto ad altezza di cm. 80 dal calpestio, e di diametro cm. 3-4; se fissato a parete verrà posto a cm. 5 dalla stessa.

Percorsi Orizzontali e Corridoi

Tutti i corridoi o i percorsi verranno previsti di larghezza minima di cm. 100 e presenteranno degli allargamenti atti a consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedia a ruote (vedi punto 8.0.2. - Spazi di manovra). Questi allargamenti saranno posti di preferenza nelle parti terminali dei corridoi e saranno previsti comunque ogni ml.10 di sviluppo lineare degli stessi. Per le parti di corridoio o disimpegni sulle quali si aprono porte sono state adottate le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1.1., nel rispetto anche dei sensi di apertura delle porte e degli spazi liberi necessari per il passaggio di cui al punto 8.1.1. Per l'esatta illustrazione delle scelte tecniche adottate in merito si rinvia all'elaborato grafico allegato alla presente.