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 **1** **RELAZIONE GENERALE**

Progettisti	Rup	Capo Settore
Geom. Mosè Ciatto Geom. Giovanni Marchetti Ing. Simone Sarto	Arch. Luca Mosole	Dott. Danilo Guarti

GIOVANNI MARCHETTI COMUNE DI PADOVA 02.03.2026 14:52:16 GMT+01:00

LUCA MOSOLE Comune di Padova 03.03.2026 10:36:28 GMT+00:00

RELAZIONE GENERALE

INDICE

1. Premessa
2. Dati generali
3. Analisi dello stato di fatto
4. Progetto

1. Premessa

Gli interventi oggetto del presente progetto esecutivo, interessano l'edificio di proprietà comunale denominato "Ex Ostello" sito in via Aleardi 30, in prossimità dell'antica Chiesa del Torresino ora sede di varie associazioni.
Si tratta di 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.
Con l'intervento in oggetto, il Comune di Padova intende dare attuazione al bando Luoghi (non) comuni della Fondazione Cassa di Risparmio con scadenza 14 ottobre 2024 per la richiesta di un contributo alle progettualità rispondenti al bando stesso e che nell'ambito del bando viene presentato il progetto "Da luogo abbandonato a laboratorio di innovazione sociale: l'ex Ostello di Padova rinasce per la comunità".
L'obiettivo generale è di promuovere l'uso dell'intero edificio a tutte le persone comprese quelle portatrici di handicap o con ridotte funzionalità motorie e di realizzare un impianto di climatizzazione atto a contenere i consumi di energia, effettuare una corretta progettazione ed esecuzione in fatto di comfort e rumore e garantire un'autonomia di gestione per ciascun utente.

2. Dati generali

L'edificio si trova in via Aleardi civ. 30 a Padova, nella zona centro della città, in un'area densamente fabbricata.
Il fabbricato è di proprietà comunale ed è catastalmente censito al N.C.E.U. in Comune di Padova, al foglio 125, mappale 504.
La costruzione del fabbricato dell'ex Dormitorio Pubblico Eugenio Fuà, sebbene sia composto da più edificazioni costruite in tempi diversi, è una testimonianza di un criterio di definizione di isolato secondo i modi correnti del primo novecento.

La documentazione cartografica, le fonti bibliografiche e i dati reperiti presso l'Archivio Generale del Comune di Padova, hanno consentito di ricostruire la storia del contesto, in cui sorge il complesso esaminato, considerando la sua evoluzione collegata al sito e ai proprietari che si sono susseguiti nel tempo.
In base alla deliberazione della giunta municipale n. 376 del 12/02/1981, fu stabilito di destinare alcuni locali in Via Aleardi a centro di ricettività giovanile e popolare, mentre ai sensi della deliberazione della giunta comunale n. 967 del 03/04/1981 il primo piano dell'ala nord e la testata su Via Aleardi furono concessi in uso all'Associazione "Centro Turistico Giovanile".
Con nota prot. 77499 del 28/marzo 2011, il Comune di Padova chiede la verifica dell'interesse culturale di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. Ad esito della verifica è stata comunicata l'insussistenza dell'interesse culturale di cui al sopracitato D.Lgs. 42/04.
In tema di Criteri Ambientali Minimi, l'intervento dovrà rispettare le previsioni del Decreto 24 novembre 2025 "Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi", pubblicato sulla gazzetta serie generale n. 281 del 3 dicembre 2025.
Relativamente alle prestazioni energetiche, ai sensi dell'allegato 1 del D.M. 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", l'intervento in oggetto si qualifica quale intervento di "ristrutturazioni importanti di secondo livello" in quanto interessa l'involucro edilizio con un incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva; pertanto i requisiti di prestazione energetica da verificare riguardano le caratteristiche termo-fisiche delle sole porzioni e delle quote di elementi e componenti dell'involucro dell'edificio interessati dai lavori di riqualificazione energetica e il coefficiente globale di scambio termico per trasmissione (H'T) determinato per l'intera parete, comprensiva di tutti i componenti su cui si è intervenuti.

3. Analisi dello stato di fatto

Gli edifici prospettanti su Via del Torresino e su Via Aleardi rivelano facciate sobrie contrassegnate da lievi decorazioni e cadenzate da ampie finestrature.
Il piccolo cortile retrostante l'edificio, di pertinenza dell'Ostello, è collegato con l'esterno tramite due portoni in ferro, uno su Via della Paglia e l'altro su Via Aleardi.
L'edificio originario è in muratura di pietre cotte con solai in cemento armato, tetto di legname, pianelle e tegole curve. Annesso al fabbricato, fin dal principio della sua edificazione, c'è un giardino.
La porzione del complesso edilizio era destinata dal Comune a ricettività alberghiera giovanile si estende su tre piani. All'atrio d'ingresso si accede da Via A. Aleardi.
Descrizione e stato di conservazione delle strutture:

Allo stato attuale, non sono state eseguite indagini per verificare la tipologia strutturale dell'immobile, ma si può verosimilmente ipotizzare che:

- la struttura portante verticale è in murature perimetrali in mattoni;
- la muratura di spina longitudinale è in mattoni;
- i solai sono in latero-cemento;
- le partizioni interne minori sono in tramezze di laterizio.

Lo stato di conservazione è buono in quanto non sono evidenti forme di dissesto, fessurazioni o altre forme di degrado che coinvolgano le strutture.

Trattandosi di un progetto dei anni '900, le strutture non sono state dimensionate e progettate secondo le vigenti normative antisismiche.

Descrizione e stato di conservazione delle finiture:

Tutte le pareti e i soffitti sono intonacati e pitturati.

I corridoi sono dotati di controsoffitto a quadrotti di lana minerale.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in piastrelline rettangolari di gres rosso, mentre i rivestimenti dei blocchi di servi igienici, recentemente rifatti, sono in piastrelle di ceramica; i gradini della scala interna sono in graniglia di cemento. In generale, i pavimenti sono in buono stato di conservazione.

Le finestre esistenti sono piuttosto alte, in alluminio, a due ante con sopraluce.

Non vi sono protezioni esterne delle finestre quali scuri o avvolgibili.

Le porte interne sono principalmente in legno, verniciate di grigio; le porte del vano scala e i portonicini di ingresso sono invece in alluminio come le finestre.

Descrizione e stato di conservazione degli impianti:

L'edificio è provvisto di impianto elettrico a norma, di impianto idrico-sanitario completo e di impianto di riscaldamento con caldaia, posizionata nel volume tecnico esterno, e radiatori.

4. Progetto

L'uso della struttura dell'Ex Ostello è ora destinata ad Associazioni varie che operano nel territorio e nella redazione del progetto, l'intervento propone particolare attenzione a:

- miglioramento dell'accessibilità e del comfort degli utenti;
- efficientamento energetico della struttura.

Per quanto attiene alle opere edili, infatti, si è pensato di rispettare il più possibile le murature esterne ed interne esistenti, in modo da ridurre le demolizioni ed ottimizzare le risorse presenti.

Gli interventi in sintesi saranno i seguenti:

- Impianto di condizionamento 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 e garantire un'autonomia di gestione per ciascun utente.

- Impianto piattaforma elevatrice e lavori edili riguardano principalmente l'adeguamento dell'edificio riguardo alle Ddsposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. Necessitano lavori ad assicurare l'accessibilità all'edificio tramite una rampa esterna e la fornitura e posa in opera di una piattaforma elevatrice.
  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.