

# COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P.I.

Intervento/i

88

Anno

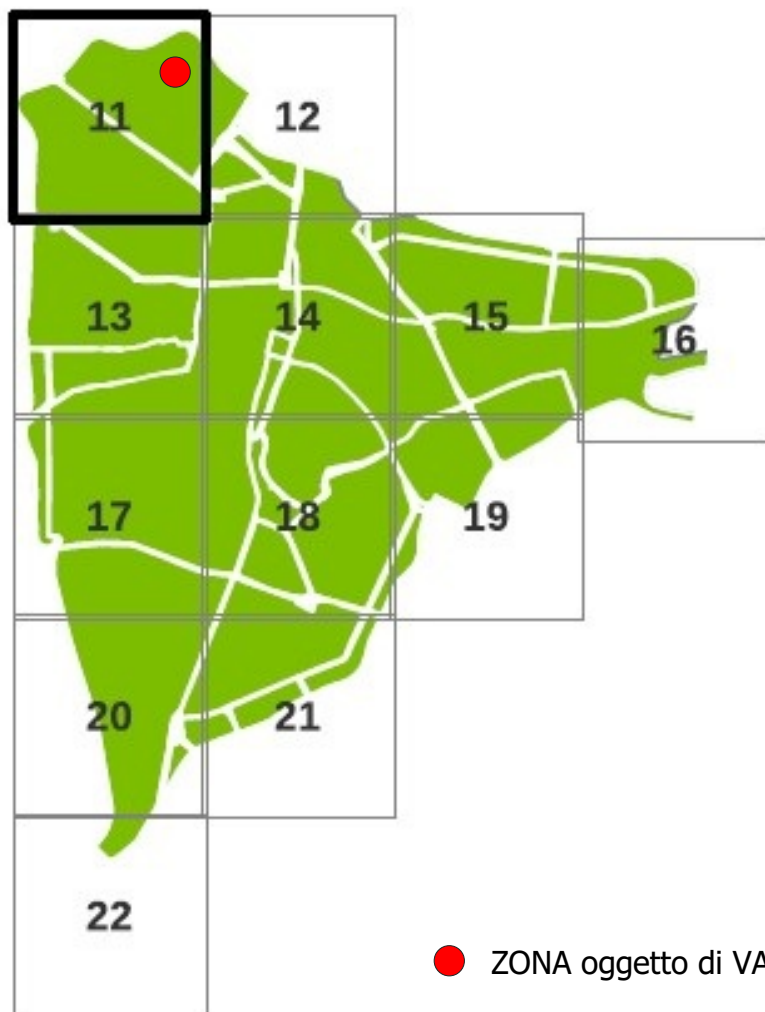
2025

Scala

2000

**MODIFICA, AI SENSI DELL'ART. 15.4 LET. C) DELLE NTO DEL PI, DELLA DESTINAZIONE SPECIFICA DELL'IMMOBILE IN VIA S. GIOVANNI DI VERDARA NN 137-139, DA SERVIZI DI INTERESSE GENERALE "ISTITUZIONI RELIGIOSE" A "ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE" (ATTREZZATURE SOCIALI)**

Localizzazione: CENTRO STORICO



● ZONA oggetto di VARIANTE

Capo Settore  
arch. Nicoletta Paiaro

Funzionario A.S.  
avv. Luisa Zugolaro

Progettista  
Funzionario  
arch. Attilio Dello Vicario

GRUPPO DI LAVORO

Istruttori Tecnici  
geom. Letizia Moletta  
geom. Annalisa Simonato  
dott. Manuele Nicoletta

Relazione: Modifica al P.I. Vigente

luglio 2025

**Modifica al P.I. finalizzata ai seguenti interventi:**

**Modifica della destinazione d'uso di un immobile in Via San Giovanni di Verdara 137-139 da Servizi di Interesse Generale - istituzioni religiose a Servizi di Interesse Generale - attrezzature di interesse comune.**

### **Premessa**

L'ESU – Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Padova – è un ente pubblico istituito per garantire e promuovere il diritto allo studio universitario, anche attraverso la realizzazione, gestione e valorizzazione di strutture abitative destinate agli studenti. In tale ambito, l'ESU ha individuato un'opportunità strategica per ampliare l'offerta residenziale universitaria mediante il recupero e la rifunzionalizzazione di un immobile di pregio storico-architettonico, attualmente sede del Collegio delle Missioni Africane dei Padri Comboniani, sito in Via San Giovanni di Verdara n. 137-139, nel Comune di Padova.

### **Contesto urbano e localizzazione**

L'immobile oggetto dell'intervento si colloca in una zona semicentrale della città, caratterizzata da un'elevata accessibilità e da una significativa presenza di servizi. Il complesso si trova a circa 10 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria e in prossimità di importanti poli didattici universitari, risultando pertanto particolarmente idoneo ad accogliere una funzione residenziale per studenti.

La zona è inserita nel tessuto storico della città, in particolare nell'area a nord-ovest della Città Murata, nota come Borgo Molino, un ambito urbano di rilevanza storica e morfologica, condizionato dalla presenza di corsi d'acqua e direttrici storiche di comunicazione.

### **Caratteristiche dell'immobile**

Il complesso immobiliare è attualmente sede del Collegio delle Missioni Africane dei Padri Comboniani ed è composto da due corpi principali:

- Il Corpo Principale, realizzato nel 1930;
- Il Corpo Nord, edificato nel 1945.

L'immobile è sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso, in ragione del suo valore storico e architettonico.

L'intervento interesserà una porzione del complesso, in particolare:

- Il Corpo Nord;
- I due piani superiori del Corpo Principale;
- Una parte delle pertinenze esterne.

Le superfici lorde interne disponibili per la nuova destinazione saranno pari a circa 2.440 mq, cui si aggiungono circa 4.540 mq di spazi esterni.

### **Finalità dell'intervento**

L'obiettivo dell'ESU è la realizzazione di una nuova residenza universitaria in grado di offrire 109 posti alloggio, distribuiti in:

- 5 camere singole;
- 52 camere doppie;

Tutte le unità abitative saranno dotate di servizi igienici dedicati. Inoltre, sarà garantita la presenza di posti alloggio accessibili a persone con disabilità, nel rispetto della quota minima del 5% prevista dalla normativa vigente.

L'intervento è stato ammesso a cofinanziamento pubblico da parte del Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR), ai sensi della Legge 14 novembre 2000, n. 338 e del D.M. 30 novembre 2021, n. 1257 (V Bando). Con Decreto n. 1488 del 6 novembre 2023, il MUR ha approvato il finanziamento dell'intervento per un importo massimo di € 4.543.605,00.

### **Modifica della destinazione d'uso**

Per consentire la realizzazione dell'intervento, in data 17 giugno 2025, prot. 330936, l'ESU e il Collegio delle Missioni Africane, per il tramite dei rispettivi legali rappresentanti, hanno presentato istanza congiunta per la modifica della destinazione d'uso dell'immobile.

La richiesta riguarda il passaggio da:

- "Servizi di Interesse Generale – Istituzioni Religiose" a:
- "Servizi di Interesse Generale – Attrezzature di Interesse Comune, attrezzature sociali".

Tale modifica si rende necessaria per adeguare la destinazione urbanistica dell'immobile alla nuova funzione di residenza universitaria, coerente con le finalità pubbliche dell'intervento e con le esigenze del territorio.

La modifica interessa una delle due unità edilizie presenti all'interno della singola unità di piano (chiesa e convento), e in particolare il convento. Gli interventi edilizi previsti rientrano nella classe C), che consente:

- Restauro e ricomposizione dei prospetti, anche con modifiche limitate;
- Restauro degli ambienti interni, se di documentata importanza.

L'accordo tra ESU e Collegio delle Missioni Africane prevede che una parte del complesso – il piano terra e il primo piano dell'edificio fronte via San Giovanni di Verdara – continui a essere utilizzata dal Collegio per attività di residenza e ospitalità.

### **Inquadramento normativo**

Ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c), secondo periodo, delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi del Comune di Padova, la modifica della destinazione specifica all'interno delle Unità di Piano destinate ad attrezzature di interesse generale può essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti una variante al Piano, purché la modifica avvenga tra servizi dello stesso ambito e nel rispetto dei principi generali del PI.

La realizzazione di una residenza universitaria rientra pienamente tra le "attrezzature di interesse comune" e, in particolare, tra le "attrezzature sociali", in quanto finalizzata a promuovere il diritto allo studio. La modifica proposta non altera i principi generali del Piano degli Interventi, rimanendo nell'ambito delle destinazioni ammissibili e coerenti con l'interesse pubblico.

### **Valorizzazione e tutela del patrimonio**

La proposta di modifica si inserisce in un più ampio processo di aggiornamento e valorizzazione del patrimonio edilizio del Centro Storico, a trent'anni dall'approvazione del Piano degli Interventi. In particolare, nell'area storica di Borgo Molino, la tutela del patrimonio si realizza anche attraverso l'inserimento di funzioni compatibili e sostenibili, in grado di garantire il mantenimento e l'uso attivo degli edifici vincolati.

L'intervento proposto rispetta le prescrizioni della Soprintendenza e prevede esclusivamente interventi edilizi conservativi, in linea con la classe di appartenenza dell'edificio, come indicato nelle tavole del Piano degli Interventi.

La modifica della destinazione d'uso dell'immobile di Via San Giovanni di Verdara rappresenta un intervento strategico per la città di Padova, in quanto consente:

- Il recupero e la valorizzazione di un edificio storico;
- L'ampliamento dell'offerta abitativa per studenti universitari;
- La promozione del diritto allo studio;
- La coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti e con l'interesse pubblico.

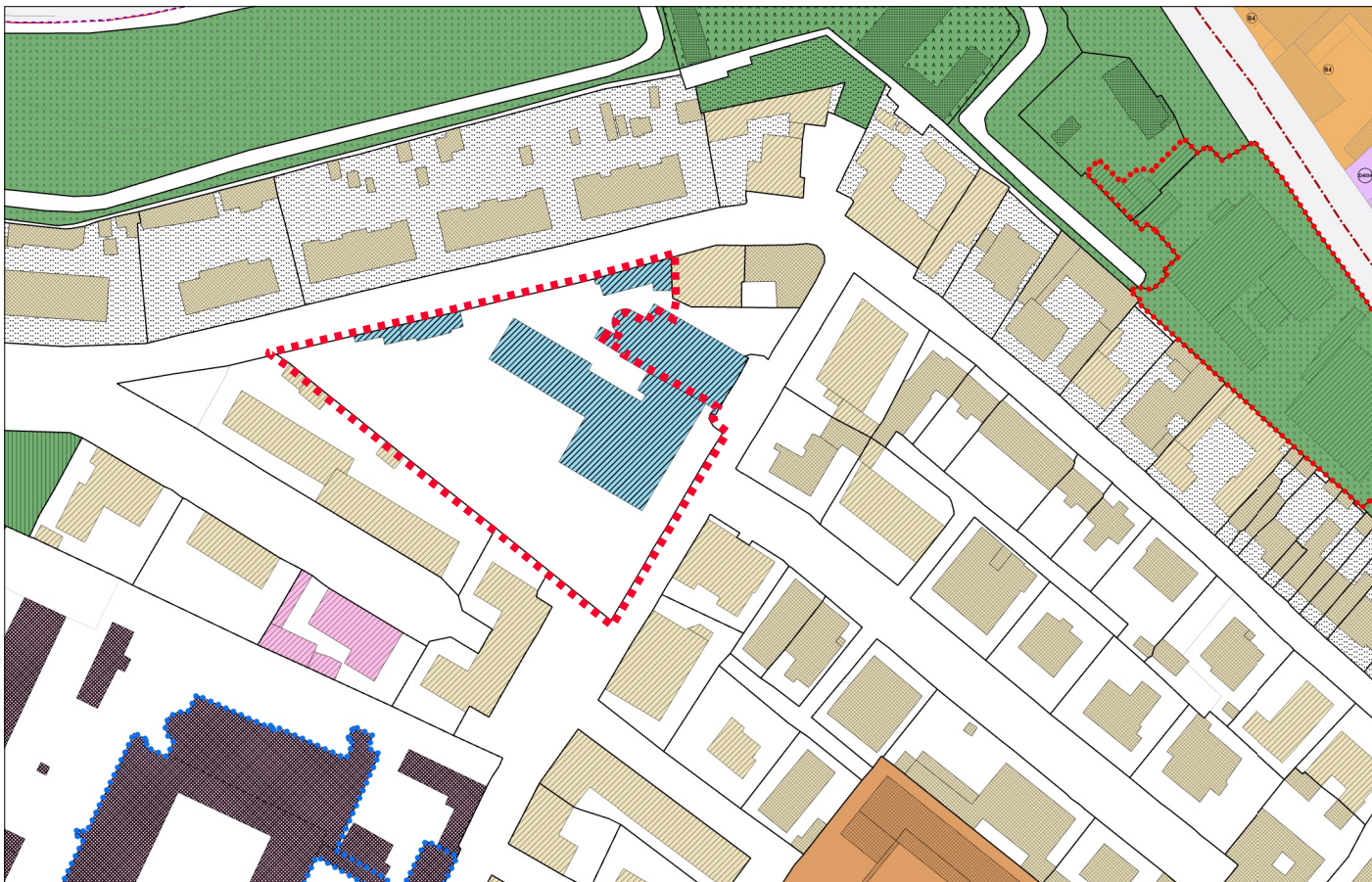
Si evidenzia infine che, trattandosi di un intervento promosso da un ente istituzionalmente competente come l'ESU, non è prevista la corresponsione del Contributo Straordinario.

Il Funzionario

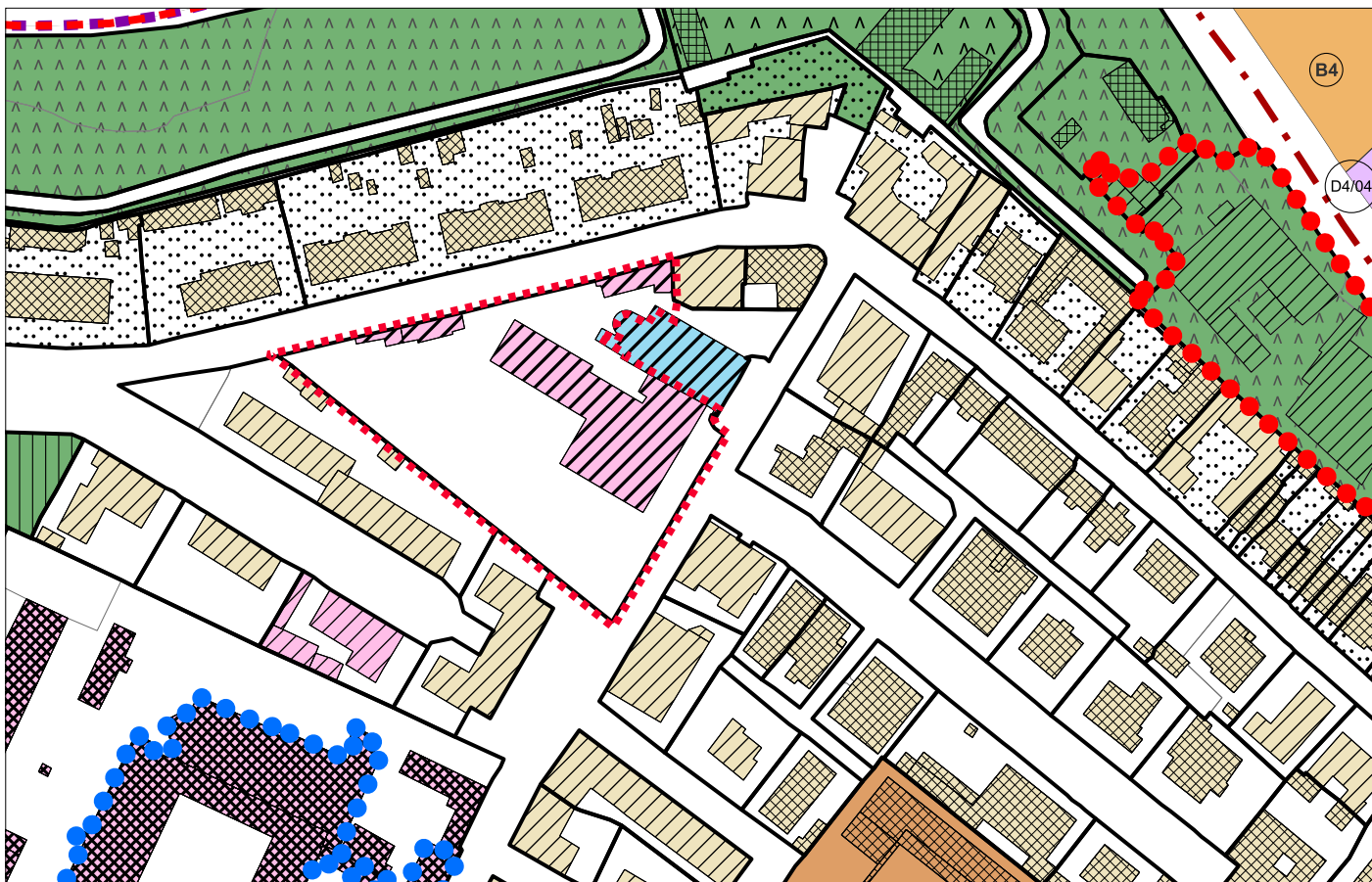
arch. Attilio Dello Vicario



# PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



# PIANO DEGLI INTERVENTI - MODIFICA



 PERIMETRO DELLA MODIFICA

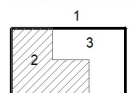
0 20 40 60 80 m

Scala 1:2000

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE - (ex) B1**


Art. 15, c. 2  Centro Storico

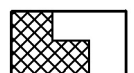
**STRUTTURA DELLE UNITÀ DI PIANO ALL'INTERNO DEGLI ISOLATI**

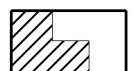
Art. 15, c. 3  1 Perimetro Unità di piano  
2 Unità elementare area coperta  
3 Unità elementare area scoperta

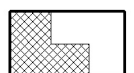
**MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE UNITÀ DI PIANO**

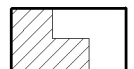
[La classificazione delle Unità di Piano è derivata dall'edificio con più alto valore culturale]

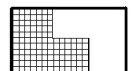
Art. 15, c. 11  Unità di piano di classe "A"  
Modalità di tipo "A" - RESTAURO SCIENTIFICO


Art. 15, c. 11  Unità di piano di classe "B"  
Modalità di tipo "B" - RESTAURO


Art. 15, c. 11  Unità di piano di classe "C"  
Modalità di tipo "C" - RESTAURO

Art. 15, c. 11  Unità di piano di classe "D"  
Modalità di tipo "D" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art. 15, c. 11  Unità di piano di classe "E"  
Modalità di tipo "E" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art. 15, c. 11  Unità di piano di classe "F"  
Modalità di tipo "F" - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE


Art. 15, c. 11  Unità di piano di classe "G"  
Modalità di tipo "G" - NON EDIFICAZIONE

Art. 15, c. 11  Unità di piano di classe "H"  
Modalità di tipo "H" - NUOVA EDIFICAZIONE






# LEGENDA PIANO DEGLI INTERVENTI - CENTRO STORICO

## DESTINAZIONI D'USO - (ex) B2

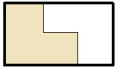


### SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

- Art. 15, c. 4, 6  Istituzioni religiose
- Art. 15, c. 4, 6  Aree sistemate a verde
- Art. 15, c. 4, 6  Attrezzature di interesse comune

### AREE PER SERVIZI PUBBLICI

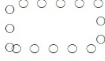



- Art. 15, c. 4, 6  Istruzione
- Art. 15, c. 4, 6  Servizi di interesse comune e servizi religiosi
- Art. 15, c. 4, 6  Verde pubblico attrezzato
- Art. 15, c. 4, 6  Istruzione superiore all'obbligo
- Art. 15 c. 4, 6  Parcheggi e autorimesse

### ALTRE DESTINAZIONI

- Art. 15 c. 4, 5  Destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale
- Art. 15, c. 5  Ambiti centrali
-  Modifiche ai sensi dell'Art. 5.1.1 del PAT (con aumento di volume)

## PERIMETRI




### MODALITÀ DI INTERVENTO

- Art. 15, c. 8  Accordo di programma
- Art. 13, 48  Area da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato
- Art. 15, c. 13  Architettura del Novecento
- Art. 11, c. 2  Manufatto incongruo (Art. 2, comma 1, lett. b, LR 14/2019)

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- Art. 15, c. 16  Sistema Prato della Valle
- Art. 15, c. 17  Città giardino

### Sistema Bastionato (Parco delle Mura e delle Acque)

- Art. 15, c. 15  Aree di tutela
- Art. 15, c. 15  Aree a verde
- Art. 15, c. 15  Aree a parco

### Siti sottoposti a tutela dall'UNESCO e relativa Buffer zone

- Art. 15, c. 20  Sito UNESCO "I cicli affrescati del secolo XIV di Padova" (Urbs Picta) - Core area
- Art. 15, c. 18, 19  Sito UNESCO "I cicli affrescati del secolo XIV di Padova" (Urbs Picta) - Buffer zone
- Art. 15, c. 21  Sito UNESCO "Orto botanico" - Buffer zone
- Art. 15, c. 21  Sito UNESCO "Orto botanico" Fascia di rispetto 40 ml della Core area

### Ambiti di riqualificazione

- Art. 15, c. 25  Zone di degrado in Centro Storico
- Art. 15, c. 25  Piano urbanistico attuativo (PUA) in Centro Storico