

**Comune di Padova**

Protocollo:

Quartiere: **1 Centro Storico**

Titolo:

**Piano di Recupero "Tiepolo-Orus"**  
**previsto nel P.I. Centro Storico "zona di degrado"**  
con precise disposizioni planivolumetriche inerenti  
alle opere di urbanizzazione ed edificio  
(art.23, c1, lettera b D.P.R. 380/2001)  
tra le vie G.B. Tiepolo e G. Orus

Progettista:

**Arch. Davide Ruzza Griggio**



**Arch. Mario Micalizzi**



Committenti:

Rodi s.r.l.

Altre proprietà:

R.B. Rodi s.r.l.

Descrizione:

**- Perizia per la determinazione della consistenza  
Volumetrica dell'edificio esistente-**

Tavola:

**Allegato H**

Data:

**Ottobre 2025**

Sostituisce:

Scala:

/

A R C H I T E T T I  
**micalizzi & ruzza griggio**  
A S S O C I A T I

via Mortise n.43 - 35129 Padova tlf. 049/610483 Fax. 049/8894615 e - mail:info@micalizziruzza.it

**PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DI UN  
COMPLESSO DI IMMOBILI SITI A PADOVA IN VIA G. ORUS N°5 ANGOLO VIA G.B. TIEPOLO**

Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente a [REDACTED] [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED] libero professionista iscritto all'albo degli Architetti della provincia di [REDACTED], con studio in [REDACTED], ha ricevuto l'incarico di redigere una perizia sullo stato di consistenza di un complesso di edifici con destinazione mista produttiva, residenziale, commerciale individuati nel Piano degli Interventi del Comune di Padova come appartenenti al "Perimetro delle Zone di Degradamento del Centro Storico" siti tra via GB. Tiepolo e G. Orus, censiti all'N.C.T. al Fg.92 mapp.li 311-309-379-495-616-550 e all'N.C.E.U. Fg.92 mapp.le 308 sub 1- mapp.le 309 sub 4- mapp.le 311 sub 2 - mapp.le 616 sub 2 - mapp.le 311 sub 1, mapp.le 379-495 sub 4, mapp.le 495 sub 5, mapp.le 495 sub 6.

Le proprietà degli immobili risultano così suddivise :

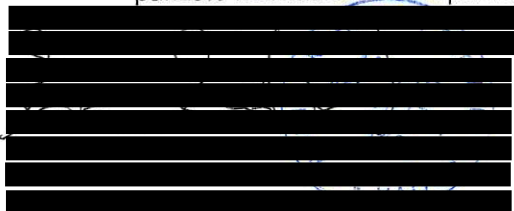
- di proprietà della società **Rodi s.r.l.** così catastalmente censito al Nuovo Catasto Terreni: Fg. 92 mapp.li 308 (parte), n°309, n°311 e n°550 e altresì così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Fg.92 mapp.li 308 sub1, Fg.92 mapp.le n°309 sub 4, Fg.92 mapp.le 311 (parte) sub 2 PI°, Fg.92 mapp.le 550 (ente urbano), Fg. 92 mapp.le 616 sub 2 PI° (porzione di laboratorio).
- di proprietà del Sig. **R [REDACTED] B [REDACTED]** censito al Nuovo Catasto Terreni: Fg. 92 mapp.le 379 (area urbana in comproprietà con Salef s.r.l.) graffato al mapp.le 495 , Fg. 92 mapp.le 495 (comproprietà con Salef s.r.l.), e altresì così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg.92 mapp.le 495 sub 6 PI°-PII°, Fg.92 mapp.le 616 e 616 sub 3 (ente urbano).
- di proprietà della società **Robur s.r.l.** censito al Nuovo Catasto Terreni: Fg.92 mapp.le 311 (parte) e altresì così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg.93 mapp.le 311 sub 1 P.ST - PT.
- di proprietà della società **Salef s.r.l.** censito al Nuovo Catasto Terreni: Fg. 92 mapp.le 379 (area urbana in comproprietà con Ruffo Bruno), Fg. 92 mapp.le 495 (comproprietà con Ruffo Bruno) e altresì così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fg.92 mapp.le 495 sub 5 PT.

## **1. DESCRIZIONE**

Si tratta di un insieme di edifici con varie destinazioni d'uso, comprendenti un'attività produttiva con area scoperta di pertinenza, un immobile con destinazione commerciale/uffici e uno con destinazione residenziale con area scoperta di pertinenza.

Per quanto riguarda l'edificio produttivo/commerciale, la sua realizzazione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, mentre per le opere realizzate successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Padova i seguenti provvedimenti:

- Licenza edilizia in data 26 febbraio 1969, Prot. n. 75596, Reg. n. 1771;
- Autorizzazione edilizia in data 22 agosto 1986, Prot. Gen. n. 44860/84, Prot. Reg. n. 1007/84;
- Concessione edilizia in data 29 maggio 1987, Reg. n. 516/86, Prot. Gen. 44404/86, per la parziale ristrutturazione di parti degli immobili in oggetto;



- Concessione edilizia in sanatoria in data 24 aprile 1990, Prot. Gen. 48952, Reg. n. 3394 (domanda presentata in data 2 novembre 1985, Prot. n. 48952);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 935/95 in data 10 novembre 1998.

Attualmente, l'immobile, da visura catastale, risulta classificato come sopra citato D/8 al Fg. 92, mapp.li 308 sub 1, 309 sub 4, 311 sub 2, 616 sub 2.

Il fabbricato direzionale/commerciale, essendo stato realizzato contestualmente all'edificio produttivo, mantiene gli stessi provvedimenti autorizzativi citati precedentemente ed è classificato C/1 al Fg. 92, mapp.le 311 sub 1 al piano terra e D/8 al Fg. 92, mapp.le 311 sub 2 al piano primo.

Per quanto riguarda l'immobile residenziale, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- Permesso di costruzione in data 15/07/1955, reg. n° 768, prot. n° 18125.
- Concessione edilizia n° prot. 254/97 del 04/06/97
- Abitabilità n°4735/00 del 20/09/2009

Attualmente, da visura catastale, le due unità immobiliari risultano classificate A/2 al Fg. 92, mapp.le 495 sub 5 PT e sub 6 PI.

Il fabbricato produttivo, di forma ad "L", essendo un manufatto destinato ad attività lavorativa, è composto dall'opificio e dagli uffici. Nella parte terminale del corpo uffici, lungo via G. Orus, è presente al piano terra un'attività commerciale tutt'ora attiva.

L'edificio produttivo è composto da un piano interrato e un piano terra, dove si trovavano le varie zone di lavoro. Sono inoltre presenti alcuni soppalchi e piani di lavoro lungo il lato ovest e sud dell'opificio, mentre gli uffici sono disposti su due piani. Tutto l'immobile è impostato a quota +0,47 ml rispetto alla quota del marciapiede presente in via G. Orus ed ha altezze variabili.

Per quanto riguarda il corpo uffici, il piano terra è impostato a +0,47 ml come l'opificio, mentre il piano primo è posto a quota +3,08 ml ed ha un'altezza di 2,70 ml al controsoffitto.

Al piano terra, prospiciente via G. Orus, si trova anche l'attività commerciale, che comprende un vano interrato con altezza di ml. 2,20. Il pavimento del piano terra è a quota +0,15 ml e ha un'altezza di 3,00 ml.

L'edificio è realizzato con struttura tradizionale, con murature in laterizio e strutture in calcestruzzo. La pavimentazione dell'opificio è in calcestruzzo, mentre gli uffici hanno una pavimentazione in gres.

La copertura è composta principalmente da travi reticolari metalliche, mentre il corpo di fabbrica più a sud ha una copertura a capanna, realizzata con travi e travetti in legno e tavelloni in laterizio. Per gli uffici, così come per il corpo fronte via G. Orus, la copertura è in laterocemento.

Il fabbricato residenziale, isolato dalla struttura produttiva, ha una tipologia a "blocco", è di forma pressoché rettangolare ed è composto da un piano rialzato, dove è ubicata una prima unità abitativa a





L'ultimo stato autorizzato relativo agli immobili è riferito al provvedimento rilasciato dal Comune di Padova:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 935/95, rilasciata in data 10 novembre 1998 per quanto riguarda l'edificio produttivo.
- Concessione edilizia n° prot. 254/97 del 04/06/97 per quanto riguarda l'edificio residenziale.

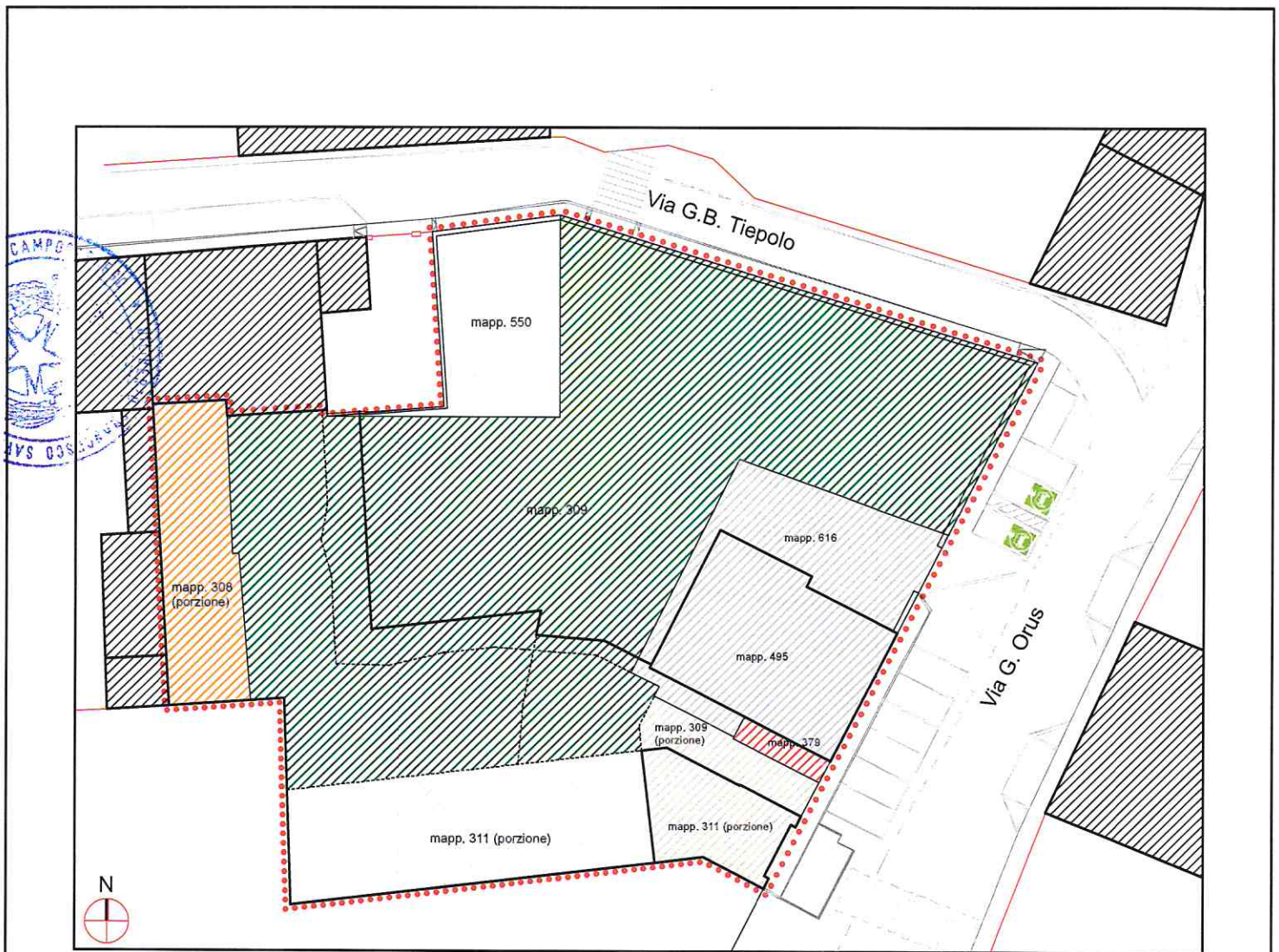
#### **4. CONCLUSIONI**

A seguito dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati, dei documenti catastali ed urbanistici esaminati, ai fini della dimostrazione della definizione reale delle superfici e dei volumi del fabbricato esistente, **si rimanda alla dimostrazione del calcolo del volume e relativi schemi grafici allegati alla presente.**

Certo di aver esaurientemente determinato quanto richiestomi, rimette la presente perizia per il seguito di vostra competenza.

Padova 08/04/2025





Planimetria con suddivisione delle proprietà al NCT -scala 1:500-

..... Perimetro Ambito P. di R.

	Mapp. 550	mq. 153,04	Proprietà RODI srl
	Mapp. 309	mq. 1484,09	Proprietà RODI srl
	Mapp. 308 (porz.)	mq. 145,12	Proprietà RODI srl
	Mapp. 311 (porz.)	mq. 261,09	Proprietà RODI srl
	Mapp. 311 (porz.)	mq. 83,20	Proprietà ROBUR srl
	Mapp. 309 (porz.)	mq. 47,83	Proprietà ROBUR srl
	Mapp. 379	mq. 15,06	Proprietà Bruno Ruffo - SALEF srl
	Mapp. 495	mq. 193,82	Proprietà Bruno Ruffo - SALEF srl
	Mapp. 616	mq. 155,91	Proprietà Bruno Ruffo
<b>Totale</b>		<b>mq. 2539,16</b>	





**Planimetria con calcolo superficie - Area di Degrado - P.I. Vigente -scala 1:500-**

**Superficie Totale - Area di Degrado -  
(Ex Torrefazione Ruffo + altre proprietà)**

□ Mapp. 550	mq. 153,04	□ Mapp. 311 (porz.)	mq. 83,20	Superficie totale area di degrado perimetrata mq. 2539,00
□ Mapp. 309 (porz.)	mq. 1484,09	□ Mapp. 309 (porz.)	mq. 47,83	
▨ Mapp. 308	mq. 145,12	□ Mapp. 379	mq. 15,06	
□ Mapp. 311 (porz.)	mq. 261,09	▨ Mapp. 495	mq. 193,82	
		□ Mapp. 616	mq. 155,91	

**Superficie Totale di progetto  
(Ex Torrefazione Ruffo) soggetta a P.di R.**

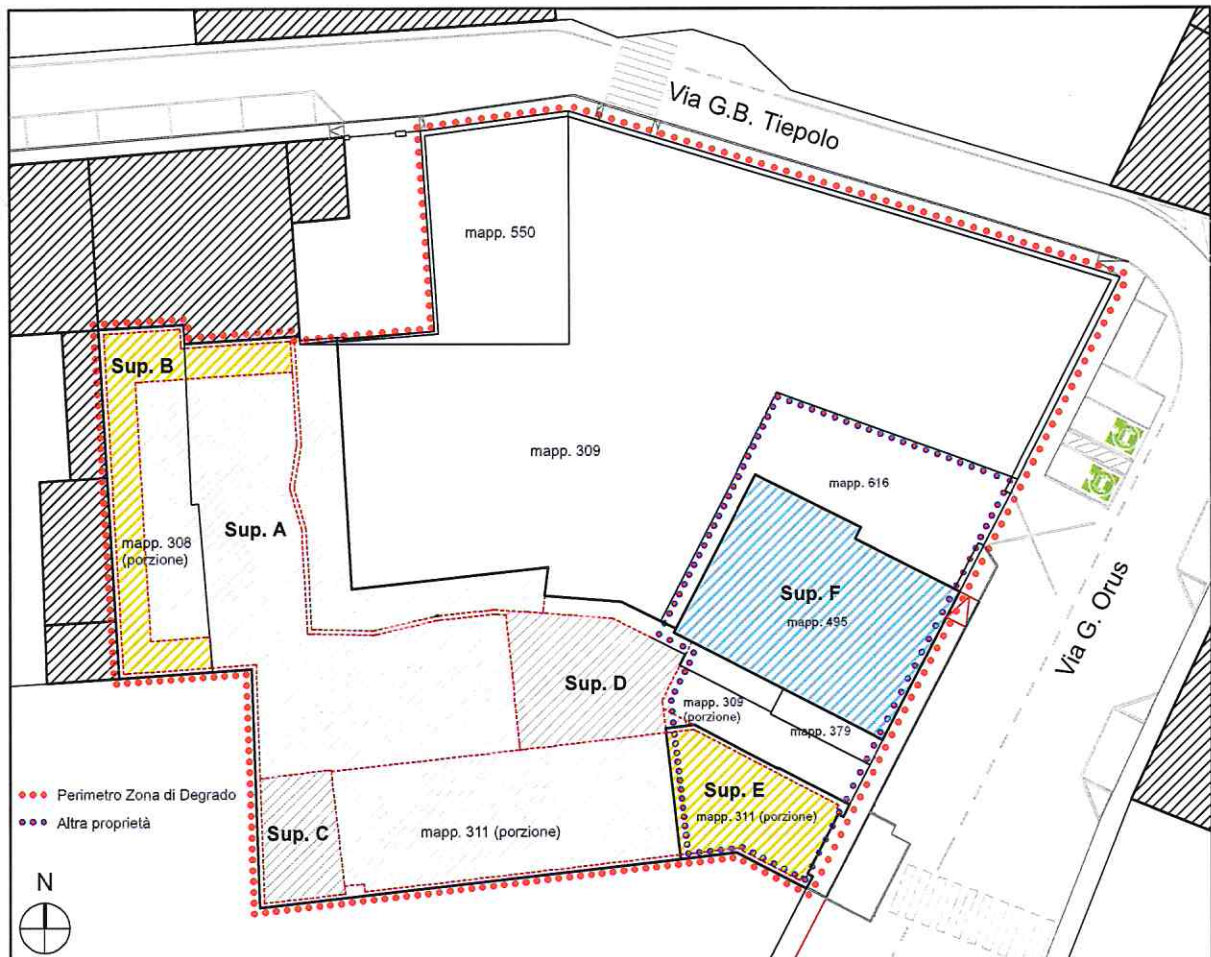
□ Mapp. 550	mq. 153,04
□ Mapp. 309 (porz.)	mq. 1484,09
▨ Mapp. 308	mq. 145,12
□ Mapp. 311 (porz.)	mq. 261,09

**Superficie Totale  
(altre proprietà)**

□ Mapp. 311 (porz.)	mq. 83,20
□ Mapp. 309 (porz.)	mq. 47,83
□ Mapp. 379	mq. 15,06
▨ Mapp. 495	mq. 193,82
□ Mapp. 616	mq. 155,91

Superficie totale area perimetrata oggetto d'intervento mq. 2043,00

Superficie totale altre proprietà mq. 496,00



**Planimetria con calcolo volumi P.T. esistenti all'interno del Perimetro dell'Area di Degrado - P.I. Vigente - scala 1:500-**

**Volume P.T. Totale - Area di Degrado - (Ex Torrefazione Ruffo + altre proprietà)**

□	Superficie A	mq. 659,00	H. ml. 3,00=	mc. 1977,00
▨	Superficie B	mq. 75,00	H. ml. 2,05=	mc. 168,00
▩	Superficie C	mq. 46,00	H. ml. 2,95=	mc. 136,00
▧	Superficie D	mq. 93,00	H. ml. 2,82=	mc. 262,00
▨	Superficie E	mq. 73,00	H. ml. 3,00=	mc. 219,00
▩	Superficie F	mq. 194,00	H. ml. 4,40=	mc. 854,00
TOTALE P.T.=				mc. 3616,00

Volume totale ammissibile area di degrado perimetrata = mq. 2539,16 x 3 mc./mq. = mc. 7617,00

Vol. Tot. esistente area di degrado perimetrata  
 mc.3616,00 + mc. 1608,00 = mc. 5224,00  
 mc. 5224,00 < mc. 7617,00

**Volume P.T. esistente - Area di Degrado - (ex torrefazione Ruffo) interessate a P.di R.**

□	Superficie A	mq. 659,00	H. ml. 3,00 =	mc. 1977,00
▨	Superficie B	mq. 75,00	H. ml. 2,05 =	mc. 168,00
▩	Superficie C	mq. 46,00	H. ml. 2,95 =	mc. 136,00
▧	Superficie D	mq. 93,00	H. ml. 2,82 =	mc. 262,00

Volume P.T. area perimetrata oggetto d'intervento= mc. 2543,00

**Volume P.T. esistente (altre proprietà)**

▨	Superficie E	mq. 73,00	H. ml. 3,00 =	mc. 219,00
▩	Superficie F	mq. 194,00	H. ml. 4,40 =	mc. 854,00

Vol. P.T. altre proprietà = mc. 1073,00



Planimetria con calcolo volumi P.I. esistenti all'interno del Perimetro dell'Area di Degrado - P.I. Vigente - scala 1:500-

**Volume esistente P.I.' - Area di Degrado - (Ex Torrefazione Ruffo + altre proprietà)**

	Superficie B	mq. 75,00	H. ml. 3,00=	mc. 225,00
	Superficie C	mq. 46,00	H. ml. 3,00=	mc. 138,00
	Superficie D	mq. 105,00	H. ml. 3,09=	mc. 324,00
	Superficie E	mq. 81,00	H. ml. 3,70=	mc. 300,00
	Superficie F	mq. 194,00	H. ml. 3,20=	mc. 621,00
<b>TOTALE =</b>				<b>mc. 1608,00</b>

Volume totale ammissibile area di degrado perimetrata = mq. 2539,16 x 3 mc./mq. = mc. 7617,00

**Vol. Tot. esistente area di degrado perimetrata**

mc. 3616,00 + mc. 1608,00 = mc. 5224,00  
 mc. 5224,00 < mc. 7617,00

**Volume P.I.' esistente - Area di Degrado - (ex torrefazione Ruffo) interessate a P.di R.**

	Superficie B	mq. 75,00	H. ml. 3,00 =	mc. 225,00
	Superficie C	mq. 46,00	H. ml. 3,00 =	mc. 138,00
	Superficie D	mq. 105,00	H. ml. 3,09 =	mc. 324,00
<b>Volume P.I.' area perimetrata oggetto d'intervento =</b>				<b>mc. 687,00</b>

**Volume P.I.' esistente (altre proprietà)**

	Superficie E	mq. 81,00	H. ml. 3,70 =	mc. 300,00
	Superficie F	mq. 194,00	H. ml. 3,20 =	mc. 621,00

**Vol. Tot. P.I.'altre proprietà = mc. 921,00**



Francesco Saverio Diliberto  
NOTAIO

N. 36368 DI REPERTORIO

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

(Art. 1, n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque il giorno undici del mese di aprile

(11.04.2025)

in Campodarsego (PD), nel mio studio, in Piazzetta Pianaro Don  
Domenico n. 4,

avanti a me Dottor **FRANCESCO SAVERIO DILIBERTO**, Notaio in  
Campodarsego, iscritto al Collegio Notarile di Padova,

E' PRESENTE

██████████ nato a ██████████,

residente a ██████████, codice fiscale: ██████████

██████████;

iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di ██████████

██████████.

Detto comparente della cui identità personale io Notaio sono certo, mi  
chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede con i relativi  
allegati.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il  
quale presta il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di aver  
bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi e di non aver avuto  
altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto dattiloscritto da persona di mia  
fiducia e da me completato per un foglio ed una pagina.

Del presente atto ho dato lettura alla parte che lo approva.

██████████  
██████████  
██████████





