

PROPRIETA':

CASA PRIMARIA DELLE FIGLIE
DELLA CARITA' DETTE
CANOSSIANE – Via Rudena 2
Padova



**CASA PRIMARIA DELLE FIGLIE DELLA CARITA'
DETTE CANOSSIANE
PADOVA**

RELAZIONE TECNICA PER
MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO URBANISTICO

arch. SILVIA MAGRO
arch. GIACOMO DI THIENE

Castello 5006-5007 - 30122 Venezia
Tel. 041 5230845 - fax 041 2415533
Email: studio@themarchitettura.com

DATA: Aprile 2026
Aggiornamento: Luglio 2026

Sommario

1. Descrizione dell'immobile
2. Inquadramento catastale e urbanistico
3. Cenni storici e descrizione del complesso
4. Analisi dello stato attuale
5. Programma di valorizzazione e progetto di cambio di destinazione d'uso
6. Richiesta di modifica del Piano Interventi

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La Casa primaria delle Figlie della Carità dette Canossiane è un ente ecclesiastico appartenente alla congregazione religiosa delle Canossiane, con sede operativa nel centro storico di Padova.

Dal punto di vista funzionale, l'immobile ospita attività religiose e di accoglienza, configurandosi anche come struttura residenziale (convitto) gestita dall'istituto religioso.

L'immobile è situato in Via Rudena 2, tra Via Umberto I e la Riviera Businello subito dopo la chiesa parrocchiale di S. Daniele.

La struttura è inserita nel tessuto urbano del centro storico di Padova, in prossimità dell'area della Basilica del Santo e di importanti polarità religiose e culturali cittadine (zona di Piazza del Santo e di prato della Valle).

INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

L'immobile ricade nel centro storico di Padova (zona A1).

Catastalmente è censito nel catasto urbano del Comune di Padova, Foglio 127, Mappali 854 e 1089 Subalterno 2 e rientra nella categoria B1.

L'immobile è disciplinato dal Piano degli Interventi (PI) del Comune di Padova e appartiene all'unità di piano della classe D. E' regolato dall'art. 15 delle NTO (ZTO A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI

PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE).

Il complesso è vincolato ai sensi del provvedimento del 18 febbraio 2016.



CENNI STORICI E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Dall'analisi dei documenti scritti e dalle interpretazioni delle mappe dei catasti succedutesi nel tempo, si può ritenere che l'impianto originario sia assegnabile al periodo medievale e che si sia mantenuto nella struttura primitiva fino alla seconda metà del 17° secolo.

L'accorpamento funzionale dei tre edifici originari è avvenuto dopo il 1936 in seguito all'acquisto del bene da parte dell'Istituto delle Figlie della Carità dette Canossiane con sede in Fonzaso (BL), che lo adibì a propria residenza.

Catastalmente è censito in Comune di Padova; Foglio 127; Mappali n. 854-1089;

Il corpo principale dell'immobile si sviluppa su un preesistente lotto gotico rettangolare per allungarsi poi lungo due ali laterali. I tre corpi si affacciano su un giardino interno impreziosito da specie arboree e vialetti in porfido

Dal 1936 ad oggi l'immobile è stato adeguato alle esigenze dell'istituzione religiosa che l'ha utilizzato in parte come residenza delle madri e in parte come convitto studentesco femminile, noto a Padova come "Studentato S. Daniele", prendendo il toponimo della confinante Chieda di San Daniele.

Tra il 1975 e 1980 sono stati eseguiti interventi di ristrutturazioni ai tre edifici originari di testa (individuati nella keymap come corpi A, B e C) ed è stata restaurata e integrata l'ala est lungo la Riviera Businello (corpo D) con il rifacimento delle facciate nel 1983 e un nuovo distributivo ai piani superiori nel 1989; risale invece al 1995 l'ultimo intervento di ristrutturazione riguardante ala ovest (corpo E), rivolta verso i giardini di altre proprietà private.

2 Mappa con individuati i corpi di fabbrica A-B-C-D-E



Nel febbraio 2016 il Ministero dei Beni Culturali accerta e trascrive che sull'immobile sussiste l'Interesse Culturale ai sensi art. 10 c. 1 e art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

Gli eventi del 2020 hanno portato alla chiusura dell'attività di convitto per esigenze sanitarie mondiali, e le 6 madri che erano rimaste a cura dell'immobile sono state spostate in altra sede, in previsione della dismissione delle attività di questa sede dell'Istituto religioso.

A settembre 2020 l'Istituto proprietario ottiene l'autorizzazione ministeriale all'alienazione con prot. 6284 del 17/09/2020 con la prescrizione di tutelare i valori tipologici del monumento, tanto più per la sua posizione all'interno del centro storico e quindi a servizio del Sito Unesco URBS PICTA, nell'ipotesi di un riutilizzo dell'immobile diverso da quello attuale.



3



4



5



6



7



8

Mappe storiche catastali

a- CATASTO NAPOLEONICO 1814

b- CATASTO AUSTRIACO 1838-45

c- CATASTO AUSTRO-ITALIANO 1666-69

d- CATASTO ITALIANO ANTE 1890

e- CATASTO ITALIANO 1892



a



b



c



d



e

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Il complesso edilizio configura un isolato pressoché regolare, contiguo ad altre proprietà e delimitato, sui tre lati liberi.

Il corpo principale insiste su un preesistente lotto gotico di forma rettangolare, dal quale si sviluppano due ali laterali. I tre corpi edilizi delimitano un giardino interno, caratterizzato dalla presenza di essenze arboree e percorsi pavimentati in porfido.

Dal punto di vista planimetrico, il complesso è organizzato secondo uno schema che si sviluppa attorno a più spazi interni aperti, assimilabili a piccoli chiostri. Questi ambienti costituiscono il fulcro distributivo dell'intero organismo edilizio, definendo un sistema di percorsi interni ordinato e funzionale. I corpi di fabbrica si dispongono lungo il perimetro del lotto, dando origine a una struttura compatta ma articolata, frutto di successive fasi di accrescimento.

Il prospetto su via Rudena riflette una composizione essenziale e regolare: le aperture sono disposte secondo un ritmo uniforme, senza particolari elementi decorativi.

All'interno, la distribuzione degli spazi segue criteri tipici della vita comunitaria religiosa. Ai piani inferiori si collocano gli ambienti collettivi, come refettorio e sale comuni, mentre i livelli superiori ospitano le camere, disposte lungo corridoi longitudinali.

A seguito di un sopralluogo tecnico si è valutato lo stato attuale dei principali elementi compositivi dell'immobile, riassumendoli come segue: il corpo A, ricostruito nel tempo, presenta solai in laterocemento risalenti alla ristrutturazione del 1975. Il corpo B, caratterizzato dall'ingombro a doppia altezza della chiesa, è coperto da un solaio ligneo (originario del 1936 e ristrutturato nel 1975).

Il corpo C presenta solai in legno in corrispondenza del salone passante, mentre nelle aree adiacenti al vano scala i solai sono in laterocemento (intervento del 1975). I controsoffitti presenti sono in cannucciato.

Le ali laterali si presentano in buono stato conservativo. Si segnala invece la presenza di sali nel solaio a terra del corpo D.

Le facciate del corpo D (lato canale) sono state restaurate nel 1983, mentre quelle del corpo E negli anni '90.

Nel corpo D, al piano secondo, le stanze della porzione sopraelevata sono state realizzate nel 1989 in sostituzione di un precedente sottotetto; si presume la presenza di controsoffitti ignifughi.

Nel corpo E, la distribuzione interna è stata completamente rinnovata nel 1993, consentendo ampia flessibilità progettuale, fatto salvo il mantenimento delle strutture portanti.



9



10



11



12



13



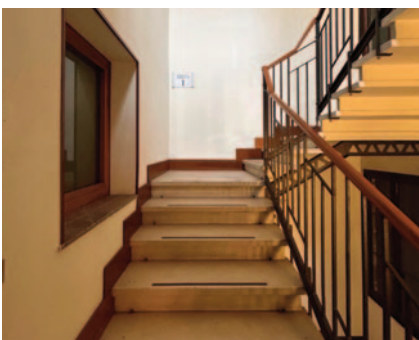
14



15



16



17



18

9-18 Foto dello stato attuale dell'immobile

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE E PROGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

A seguito sopralluoghi e indagini conoscitive, sono state individuate le potenzialità dell'immobile sulla base dell'analisi dello stato dei luoghi e delle possibili soluzioni più adatte alla futura fruibilità del bene, convenendo in una nuova destinazione turistica ricettiva.

La destinazione d'uso ad albergo si integra con quella precedente, senza alterare l'edificio. Richiede infatti unicamente un adeguamento tecnologico-impiantistico, con interventi limitati alla manutenzione straordinaria. Il tutto avviene nel pieno rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza, volte alla tutela dei valori tipologici del monumento, ancor più rilevanti in ragione della sua collocazione nel centro storico e della funzione a servizio del sito UNESCO URBS PICTA.

Il progetto di riuso prevede di conservare il distributivo esistente che ben si adatta alla nuova funzione ricettiva, essendo il complesso già un convitto studentesco nell'ultimo secolo. A livello edilizio saranno necessarie solamente alcune opere di restauro e di manutenzione straordinaria per il riadattamento delle superfici delle camere e il rifacimento di tutti i bagni, in modo di rispettare i requisiti igienico sanitari dell'albergo.

La funzione ricettiva si mostra quindi compatibile e adeguata al suo ri-utilizzo, nel rispetto dell'originaria articolazione del edificio-studentato e permetterebbe la sopravvivenza e il mantenimento del bene monumentale nel suo assetto originario anche all'interno del tessuto urbano storico.

RICHIESTA DI MODIFICA DEL PIANO INTERVENTI

Al fine di poter trasformare l'immobile destinato a Servizi di Interesse Generale destinandolo a struttura turistica, funzione che meglio si adatta alla zona del Centro Storico e all'attuale momento economico e sociale, si procede alla richiesta di modifica del Piano Interventi.

Il complesso è regolato dall'ART. 15 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Interventi, relativo alla zona ZTO A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE.

In particolare ci si riferisce al Comma 4, punto c) che prevede quanto segue:

COMMA 4

c) Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale:

Sono ammesse le destinazioni d'uso individuate nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000:

-istituzioni religiose;

-aree sistemate a verde;

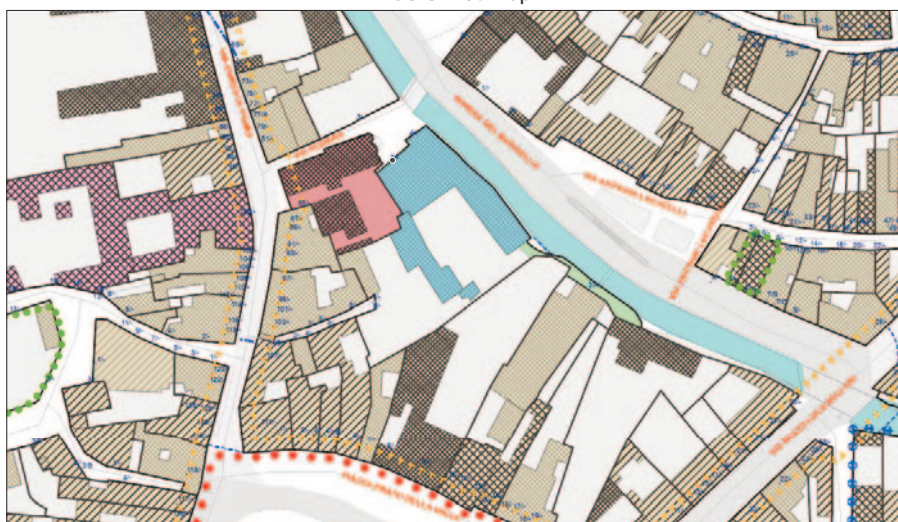
-attrezzature di interesse comune, al cui interno risultano ammissibili le seguenti destinazioni specifiche: (a) uffici amministrativi, (b) attrezzature per l'istruzione diverse dalle attrezzature di quartiere, (c) centri culturali, (d) università, (e) centri di interesse scientifico, (f) attrezzature per l'igiene e la sanità e attrezzature clinico-ospedaliere, (g) attrezzature assistenziali, (h) attrezzature sociali, (i) poste e telefoni, (l) vigili del fuoco, polizia, carabinieri e altre destinazioni assimilabili, (m) autosilos, (n) impianti tecnologici, (o) cimiteri.

Nelle Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale, la destinazione specifica, con riferimento a quella esistente alla data di adozione del PI (12/04/2022), può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al PI, purché la modifica avvenga tra i suddetti servizi e nel rispetto dei principi generali del PI. Tale modifica non costituisce Variante al PI ed è comunque soggetta al Contributo Straordinario di cui all'Art. 10 delle NTO, se non attuata dai soggetti istituzionalmente competenti ai sensi dell'Art. 17, comma 3 del DPR 380/2001.

*Qualora gli immobili ricompresi nelle Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale siano oggetto di **dismissione ed alienazione** e/o cartolarizzazione da parte dello Stato, degli Enti territoriali e/o di Enti pubblici o di interesse pubblico, la destinazione a servizi di interesse generale può essere modificata nelle destinazioni private di cui alla precedente lett. a), previa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di un Accordo di Programma o di un'intesa tra il Comune e il soggetto pubblico o di interesse pubblico. Tale modifica non costituisce Variante al PI ed è comunque soggetta al Contributo Straordinario di cui all'Art. 10 delle NTO.*

Il complesso immobiliare, denominato “studentato S. Daniele” è destinato a servizi di interesse generale (destinazione d'uso in parte alla comunità religiosa e in parte a convitto femminile) e l'Ente proprietario fa parte dell'Istituzione religiosa delle Figlie della Carità dette Canossiane, che realizzano la propria vocazione dedicandosi al servizio del prossimo, ed è persona giuridica privata, senza scopo di lucro, quale Ente ecclesiastico civilisticamente riconosciuto, esercente anche attività di formazione ed educazione, regolarmente iscritto al n. 21 del Registro delle persone giuridiche della Prefettura di Belluno.

ArcGIS Web Map



24/03/2026, 16:09:03

— Grafo Vie
· Numeri Civici
■ Isolati

1:1.167
0 50 100 200 m
0 15 30 60 m

Web AppBuilder for ArcGIS

19

NORMA1

- SISTEMA DEL PRATO DELLA VALLE
- SISTEMA BASTIONATO - AREE A VERDE
- UP CLASSE A MODALITA' DI TIPO A - RESTAURO SCIENTIFICO
- UP CLASSE B MODALITA' DI TIPO B - RESTAURO
- UP CLASSE C MODALITA' DI TIPO C - RESTAURO
- UP CLASSE D MODALITA' DI TIPO D - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- UP CLASSE E MODALITA' DI TIPO E - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- UP CLASSE F MODALITA' DI TIPO F - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
- UP CLASSE H MODALITA' DI TIPO H - NUOVA EDIFICAZIONE

B2 Aree coperte

DESPRO1

- <Null>
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- INTERESSE COMUNE - SERVIZI RELIGIOSI
- ISTITUZIONI RELIGIOSE
- ISTRUZIONE (ASILI NIDO, SCUOLE MATERNE, SCUOLE DELL'OBBLIGO)
- ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO
- RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E ARTIGIANALE
- VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO

Perimetri in centro storico- b0501051_PerimetricS

TIPO

- Art. 15 c. 5 - AMBITO CENTRALE
- Art. 15 c. 17 - CITTA' GIARDINO
- Art. 15 c. 16 - SISTEMA PRATO DELLA VALLE
- Art. 48 - ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
- Art. 15 c. 8 - PERIMETRO AREE ACCORDI DI PROGRAMMA
- Art. 15 c. 25 - PERIMETRO ZONE DEGRADO
- Art. 15 c. 25 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN CENTRO STORICO
- Art. 15 c. 20 - UNESCO - URBS PICTA CORE AREA
- Art. 15 c. 21 - UNESCO - ORTO BOTANICO BUFFER ZONE
- Art. 15 c. 21 - UNESCO - ORTO BOTANICO FASCIA DI RISPETTO 40 ML DELL
- Art. 43 - Manufatto Incongruo (Art. 2, comma 1, lett. b), LR 14/2019)
- Art. 15 c. 13 - Architetture del 900

Si chiede pertanto la MODIFICA al Piano Interventi, senza costituirne variante, ai sensi dell'Art 15 NTO del PI, considerando il cambio di destinazione d'uso del complesso da "Servizi di interesse generale- Istituzioni religiose" a "Unità di Piano con destinazione Residenziale, Commerciale, Direzionale, Turistico e Artigianale" prediligendo quella turistica, mantenendo la stessa classe di tutela edilizia con gli interventi consentiti di restauro (Art. 15 Nto- Ristrutturazione edilizia – Modalità di tipo "D"), ma ampliando la possibilità di immissione del bene nel mercato immobiliare da parte del privato eventualmente interessato.

La presente procedura di modifica della destinazione d'uso è soggetta al contributo straordinario, calcolato di seguito.

Inoltre, in sede di presentazione della pratica edilizia per le opere di manutenzione straordinaria e restauro, verranno calcolati e versati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il contributo sul costo di costruzione.

Si riepiloga qui di seguito un prospetto riassuntivo degli importi dovuti, premettendo che nei calcoli sono stati assunti i seguenti parametri calcolati sulla base del rilievo con laser-scanner:

Volume esistente= **11.886,6 mc**

Superficie totale= 3.573 mq

Superficie commerciale= quantificata dividendo per 3 il volume e aumentata poi del 15%, come rilevabile al paragrafo 5.2 dell'allegato "B2" al Piano degli Interventi. La superficie commerciale è data quindi dal rapporto mc. 11886,6 / 3 moltiplicato per 1.15 (+15%) e pari complessivamente a **4.557 mq**.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

C_p (convenienza pubblica) = $Sup_{comm} \times Vuc \times Mv \times Kcu$

Vuc = Valore unitario convenzionale di mercato desunto dalla Mappa dei Valori Immobiliari = 3.700 euro/mq.

Mv = Quota corrispondente al maggior valore pari al 3%;

Kcu = Coefficiente per destinazioni d'uso diverse dalla residenza=1;

$Sup_{commerciale}$ = 4.557 mq

Totale= 505.774,83 €

RIQUALIFICAZIONE DELLA PIAZZETTA

Il lotto urbano si attesta sulla via pubblica solo lungo il lato nord, sulla via Rudena che si allarga in forma di piazzetta irregolare antisante la facciata composta da 3 ripartiture in stile neogotico, e affiancata dall'abside della Chiesa di San Daniele.

E' interesse della nuova destinazione d'uso turistico-alberghiera migliorare la fruibilità di questa piazzetta che funge da pre-ingresso alla struttura stessa: infatti il portone carrabile in legno, resterà aperto per evidenziare l'ingresso dall'esterno e permettere anche dalla piazzetta la vista verso la corte interna del complesso; inoltre in occasione degli interventi edilizi di manutenzione e restauro interni, sarà concordato con i settori-enti preposti, un progetto di riqualificazione con sistemazione della pavimentazione in ciotoli e trachite, con l'inserimento di piccoli elementi di arredo urbano come panchine, rastrelliere per biciclette e vasi per arredo verde, cercando di mitigare la presenza comunque necessaria di un posto parcheggio per carico-scarico tecnico-commerciale e un posto parcheggio per disabili.

RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI e di PARCHEGGIO.

Il tessuto edilizio consolidato del centro storico in cui si trova il compendio, e il vincolo monumentale vigente, non consentono il reperimento di aree da destinare a standard urbanistici e parcheggi pertinenziali, inoltre il concept della struttura turistico-ricettiva che si intende insediare è orientato agli interessi di utilizzatori che prediligono la mobilità sostenibile e il trasporto pubblico.

Il lotto si trova in area a traffico limitato ed è molto ben servito sia dalla adiacente fermata del tram che dalla ampia disponibilità di parcheggi pubblici subito all'esterno della ZTL (Piazzale Rabin) pertanto si chiede di condividere questa SCELTA di mobilità sostenibile autorizzando la monetizzazione di tutti gli standard anche per i parcheggi pertinenziali, che saranno calcolati e corrisposti in occasione della procedura autorizzativa edilizia.

ALLEGATI

1. Schema grafico del calcolo del volume esistente
2. Planimetrie dello stato di fatto
3. Planimetrie stato di progetto con indicate le nuove destinazioni d'uso.





EX STUDENTATO SAN DANIELE

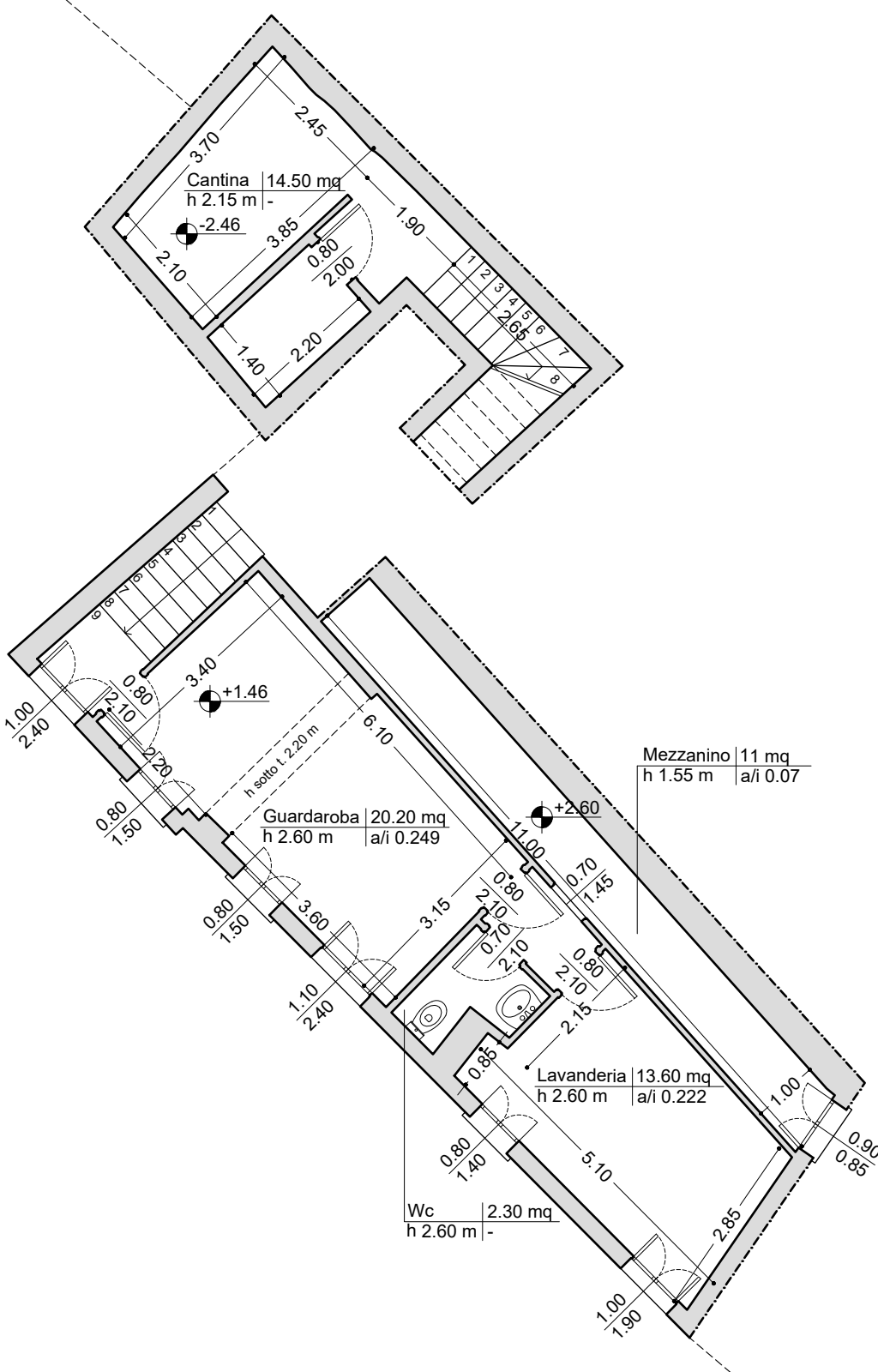
Via Rudena N° 2

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

COMMITTENTE	Aurelia S.r.l. Via della Rocca N° 16/E 10123 - Torino (TO)		
PROGETTO ARCHITETTONICO	Th&Ma SILVIA MAGRO GIACOMO DI THIENE e-mail: studi@thetomacollabora.com Via San Pietro 63, 35139 Padova tel. 049 8750600, fax: 049 8703884		
aggiornamenti:	STATO DI FATTO		
	PIANTE PIANI TERRA - PRIMO - INTERRATO - MEZZANINO		
	data:	Giugno 2026	scala software elaborato
		1/100 Autocad 2026	T.01

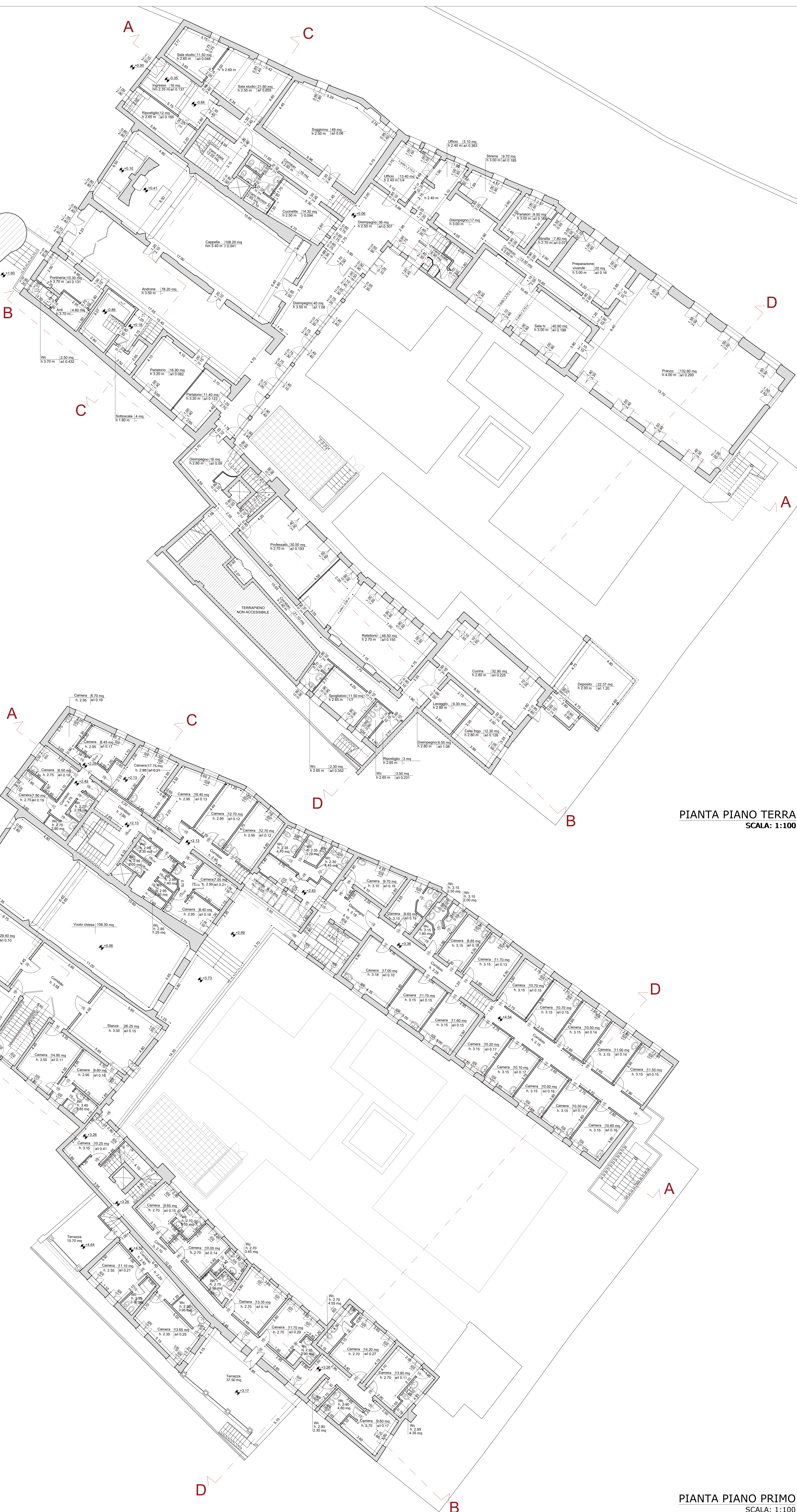
PIANTA PIANO INTERRATO

SCALA: 1:100



PIANTA PIANO MEZZANINO

SCALA: 1:100



PIANTA PIANO TERRA

SCALA: 1:100

SCALA: 1:100

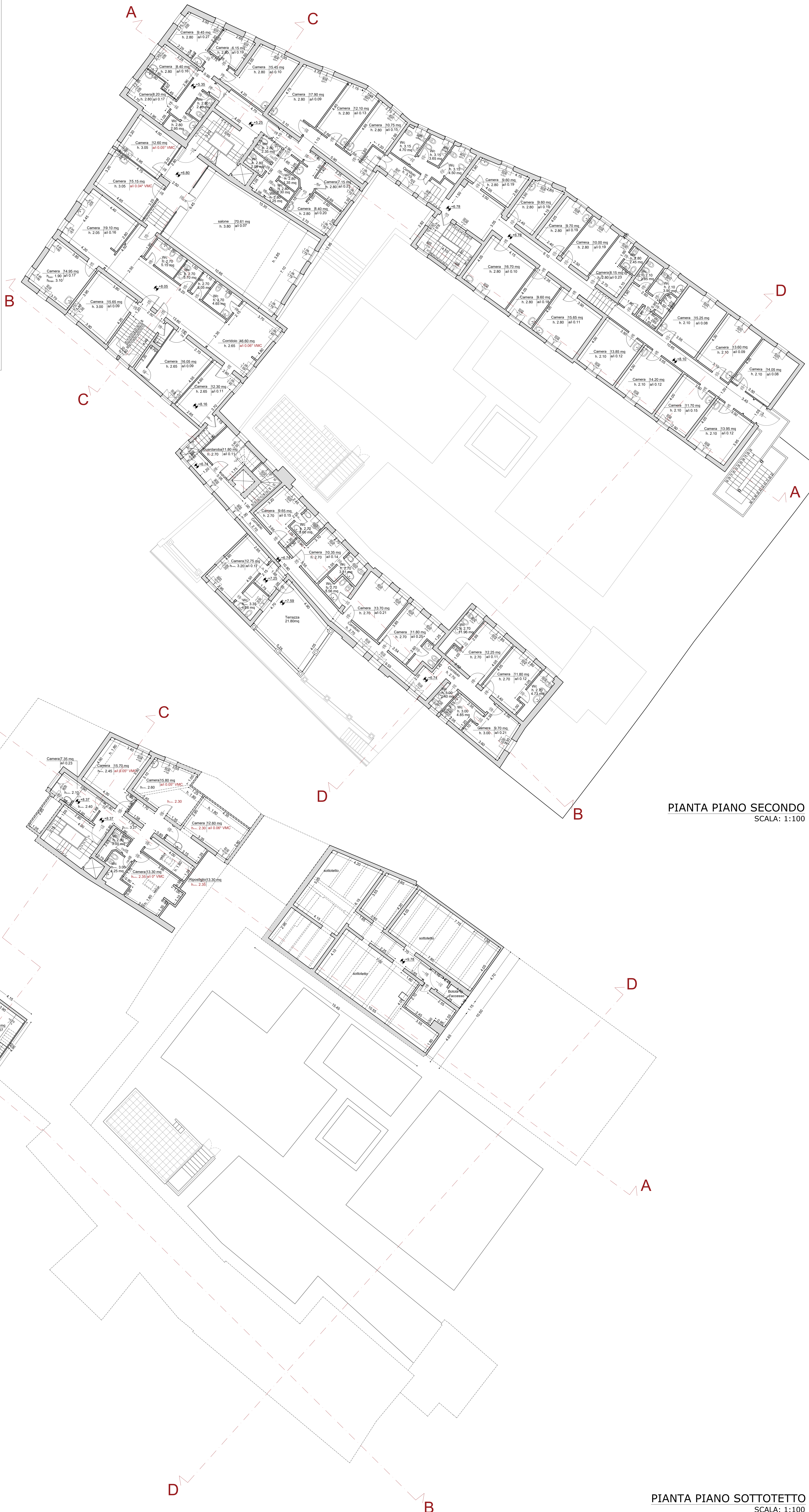


EX STUDENTATO SAN DANIELE E

Via Rudena N° 2

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

COMMITTEE	Aurelia S.r.l. Via della Rocca N° 16/E 10123 - Torino (TO)			
PROGETTO ARCHITETTONICO	Thema SILVIA MAGRO GIACOMO DI THIENE	e-mail: sitologo@themarchitettura.com Via San Pietro 63, 10123 Torino tel. 011 7656001, fax: 011 7633884		
	tecniche rilevatori	arch. Silvia Magro arch. Zuleika Esposito geom. Davide Savio		
	collaboratori	arch. Caterina Capuzzo arch. Silahia Aringandj		
Tutti i diritti sono riservati all'autore, la riproduzione o la modificazione senza permesso scritto dell'autore è vietata. All rights reserved, reproduction and adaptation without written permission are prohibited.				
	STATO DI FATTO PIANTE PIANI SECONDO - SOTTOTETTO			
aggiornamento:	data: Giugno 2026	scala: 1/100	software: Autocad 2026	elaborato: T.02



PIANTA PIANO SECONDO
SCALA: 1:100



EX STUDENTATO SAN DANIELE

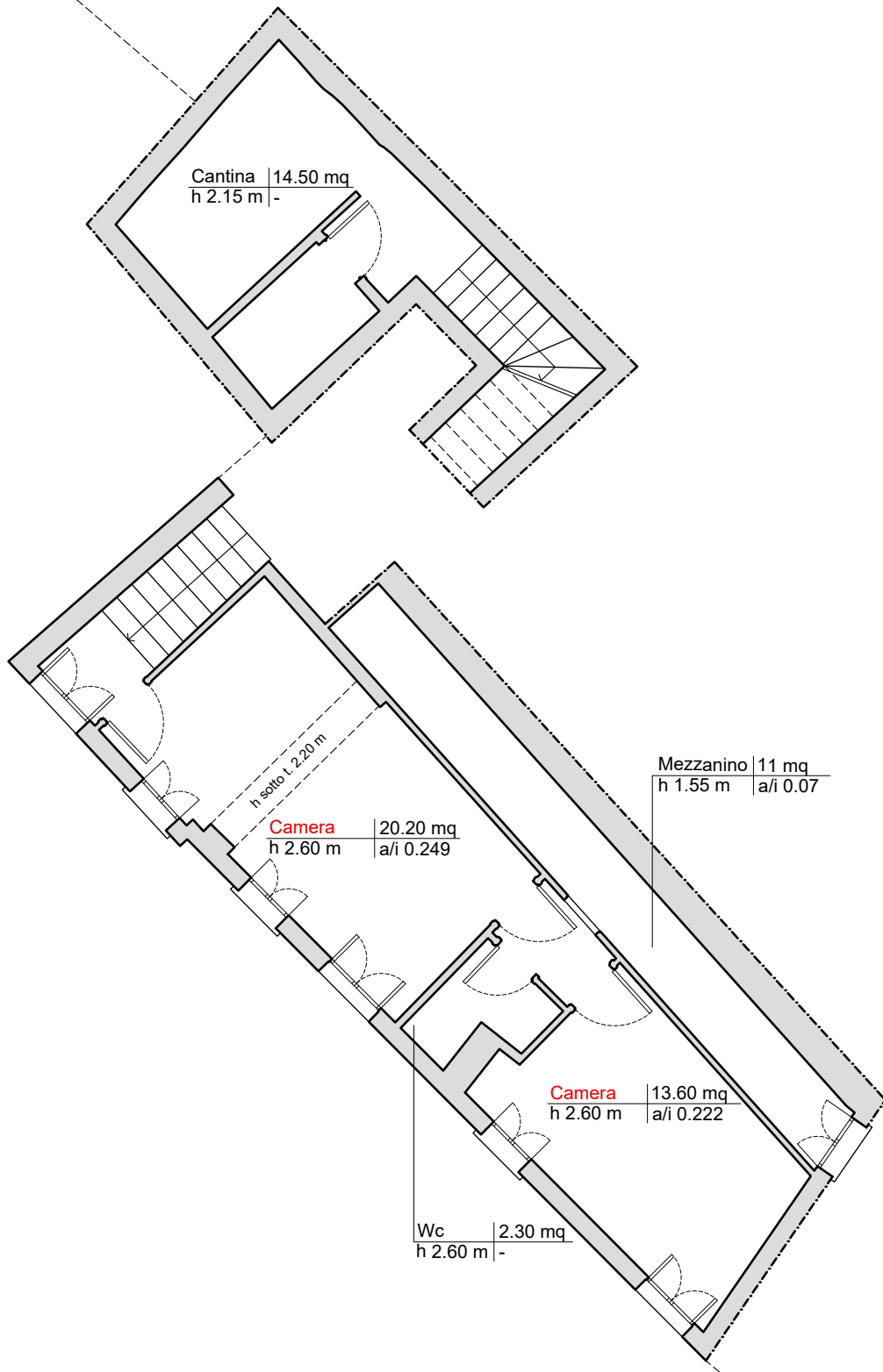
Via Rudena N° 2

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

COMMITTENTE	Aurelia S.r.l. Via della Rocca N° 16/E 10123 - Torino (TO)		
PROGETTO ARCHITETTONICO	Th&Ma SILVIA MAGRO GIACOMO DI THIENE e-mail: studiio@thetamachiedra.com Via San Pietro 63, 35139 Padova tel. 049 8750600, fax: 049 8703884		
aggiornamenti:	STATO DI PROGETTO		
	PIANTE PIANI TERRA - PRIMO - INTERRATO - MEZZANINO		
	data:	Giugno 2026	scala: software: elaborato:
		1/100	Autocad 2026 T.01

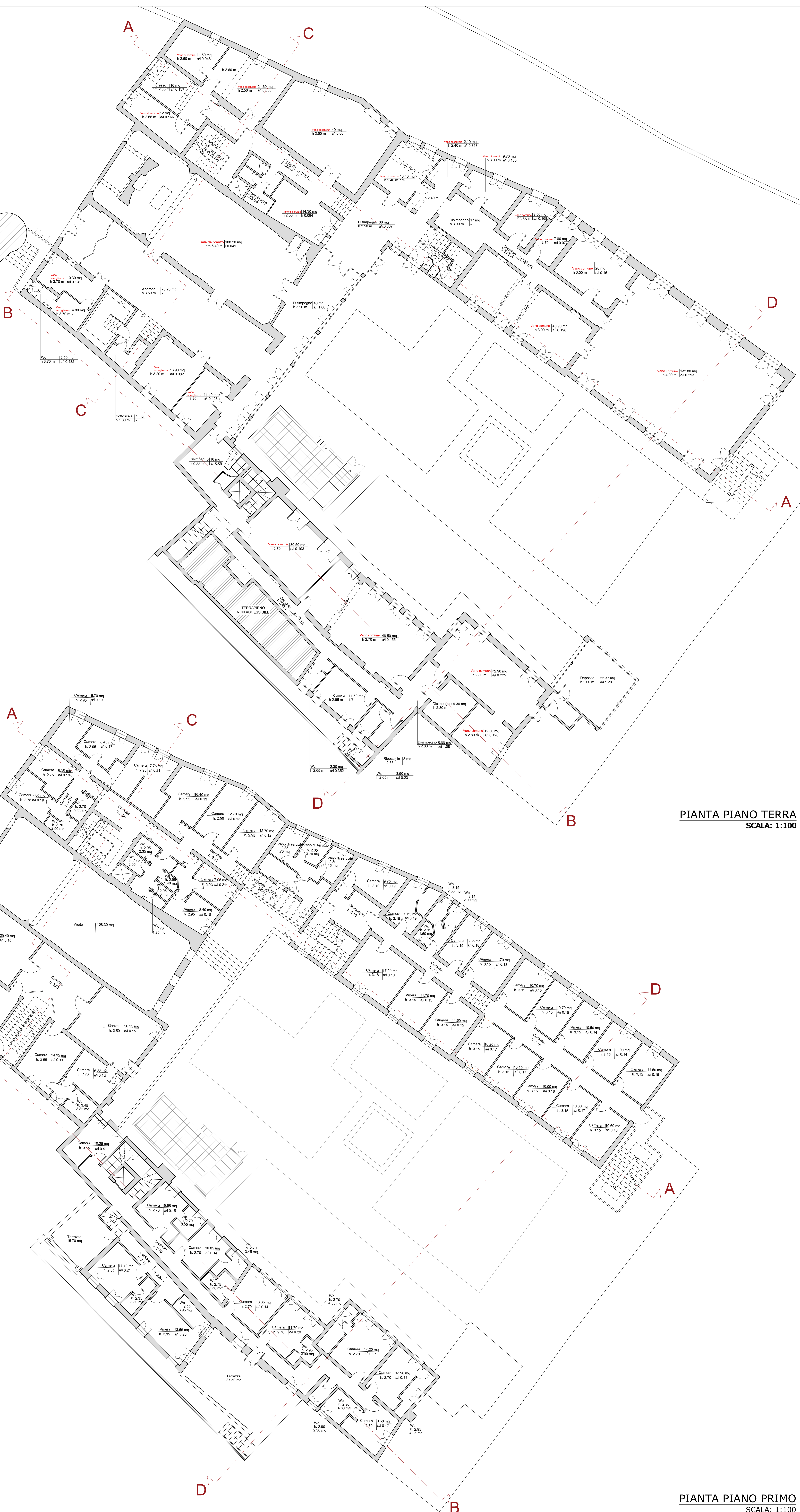
PIANTA PIANO INTERRATO

SCALA: 1:100



PIANTA PIANO MEZZANINO

SCALA: 1:100



PIANTA PIANO TERRA

SCALA: 1:100

SCALA: 1:100



Via Rudena N° 2

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

COMMITTEE	Aurelio S.r.l. Via della Rocca N° 16 / E 10123 - Torino (TO)				
PROGETTO ARCHITETTONICO	Th&Ma T & M A architetture	SILVIA MAGRO GIACOMO DI THIENE e-mail: studio@themaarchitetture.com Via San Pietro 63, 10130/Palazzo tel. 041 8795600, fax. 041 8723884			
	STATO DI PROGETTO				
	PIANTE PIANI SECONDO - SOTTOTETTO				
	Tutti i diritti sono riservati all'autore, la riproduzione o in qualunque modo parziale o totale, senza permesso scritto, è vietata. All rights reserved, reproduction and adaptation in any form or by any means without written permission are prohibited. aggravamento:	data: Giugno 2026	scala: 1/100	software: Autocad 2026	elaborato T.02



PIANTA PIANO SECONDO
SCALA: 1:100



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

SCALA: 1:100

SCHEMA IN PIANTA DEL FRAZIONAMENTO IN PORZIONI OMOGENEE

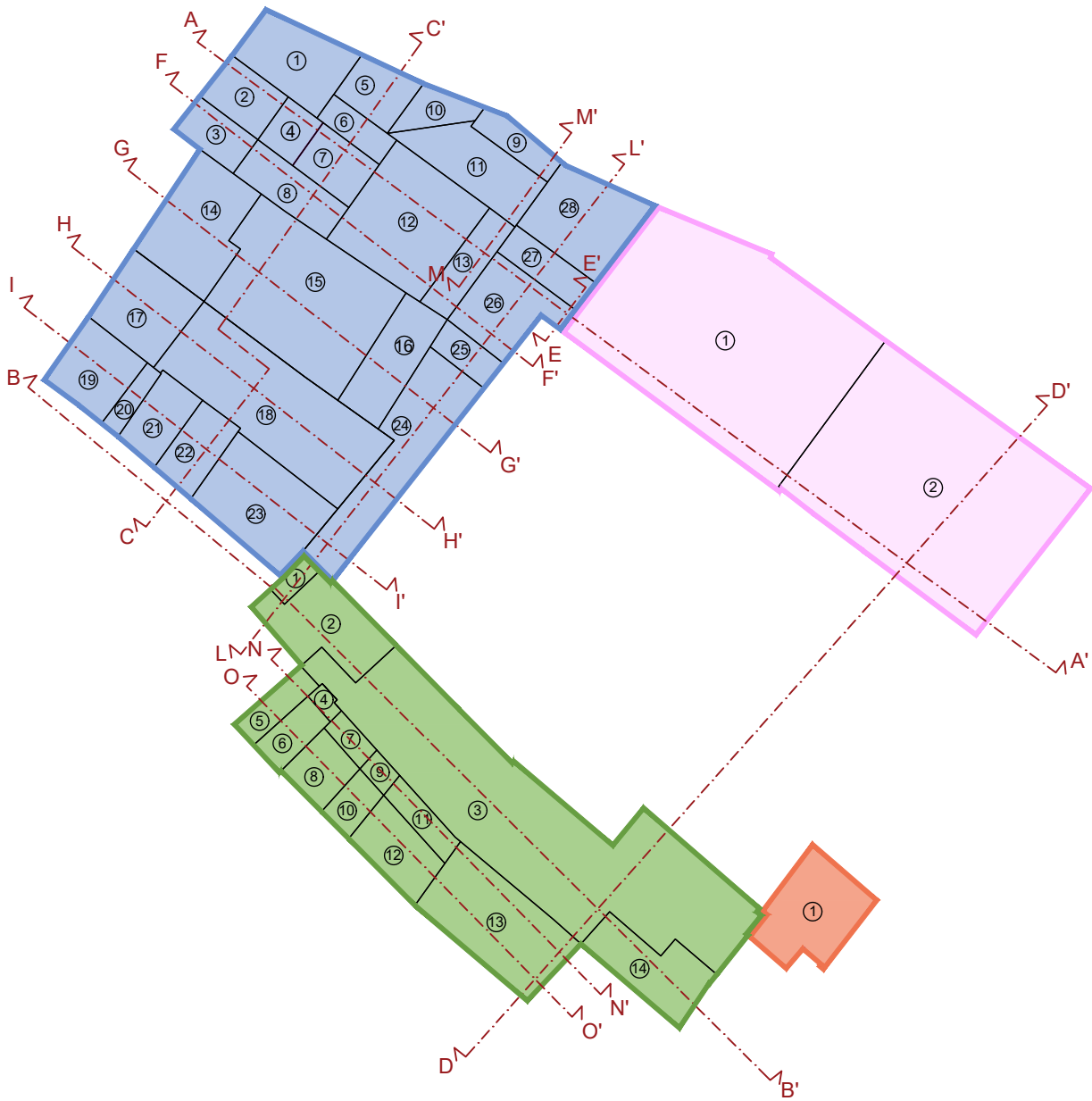


FOTO DELLE COPERTURE DEL COMPLESSO



METODO DI CALCOLO

Facendo riferimento alle definizioni e ai criteri di calcolo previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Padova, il volume complessivo esistente dell'edificio è stato determinato mediante la suddivisione del fabbricato in più porzioni omogenee, individuate in funzione delle differenti altezze lorde presenti, come si evince anche dalla fotografia della copertura riportata in questa tavola. Per ciascuna porzione, il volume è stato calcolato moltiplicando la relativa superficie totale in pianta per l'altezza lorda complessiva corrispondente. La sommatoria dei volumi così determinati costituisce il volume totale esistente del fabbricato.

Esempio non in scala:
Corpo centrale (A)

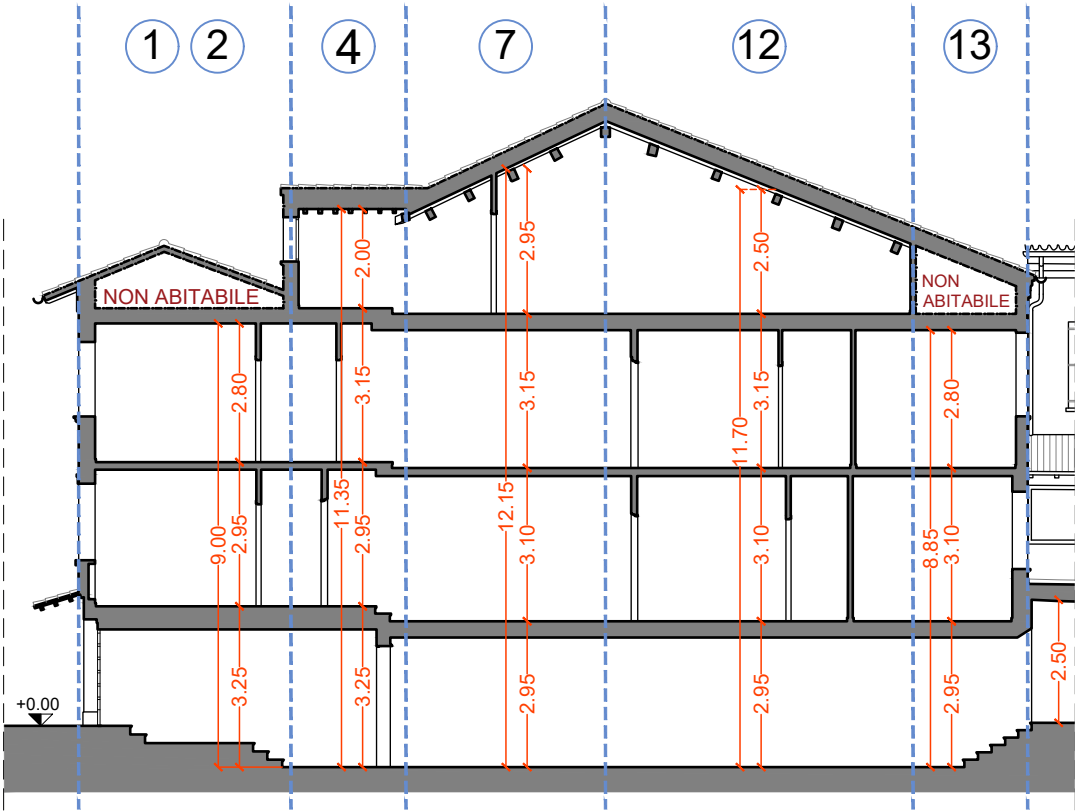
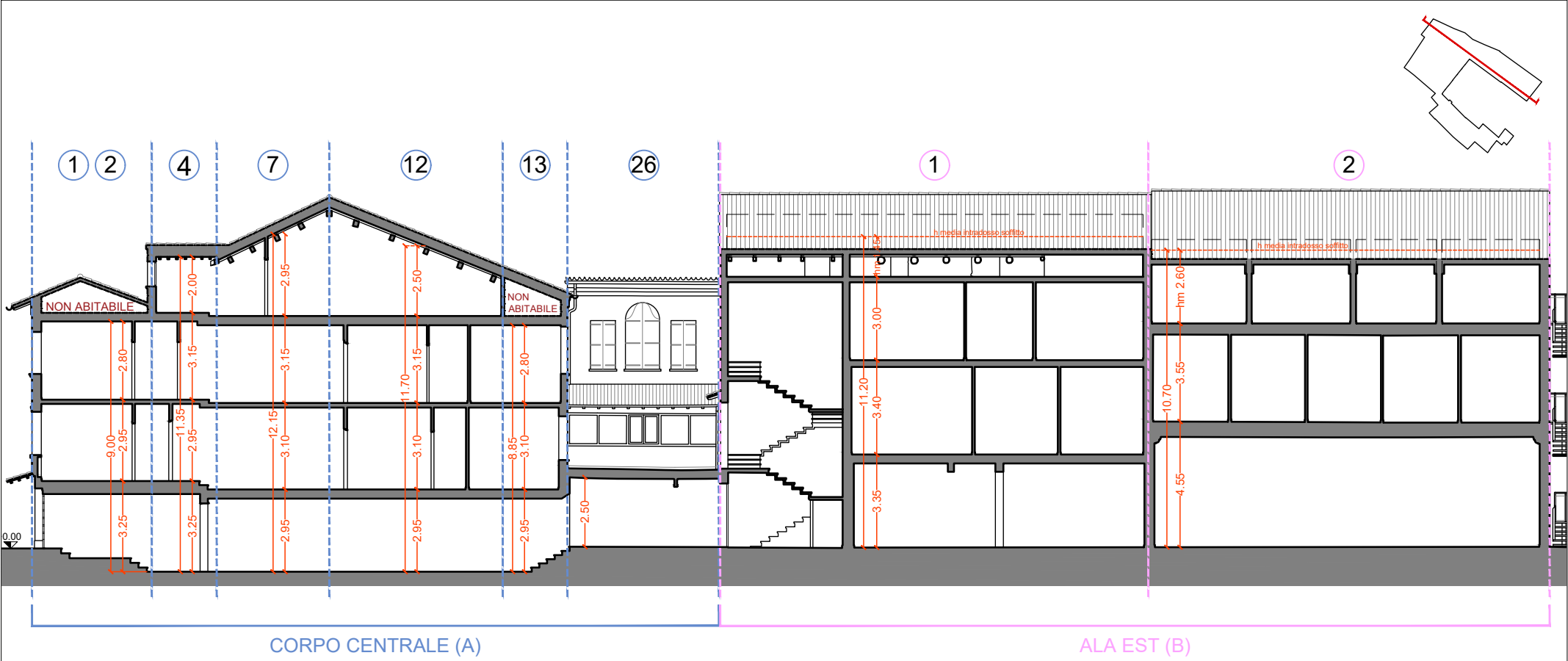


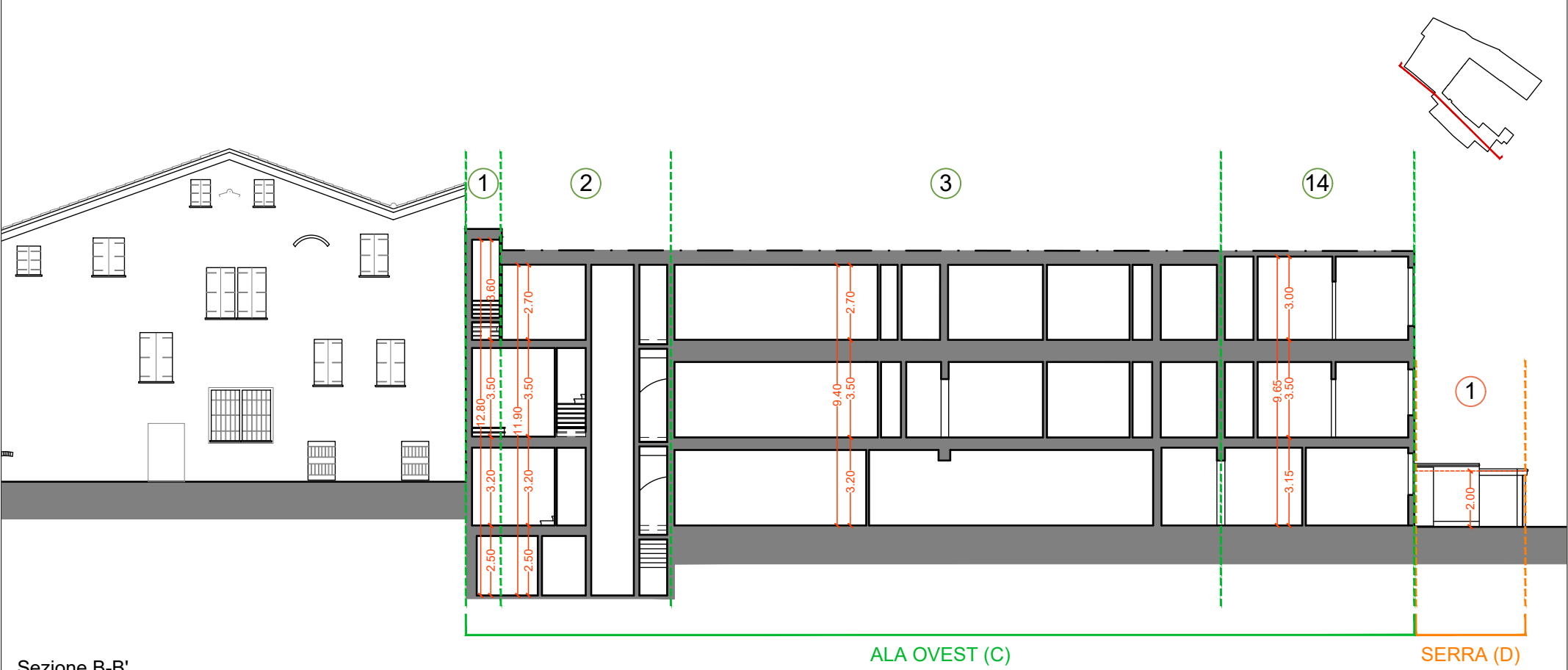
TABELLA DI CALCOLO

CORPO	GRUPPO VANI	ALTEZZA LORDA TOTALE (m)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	VOLUME (mc)
Centrale (A)	1	9,00	23,5	211,5
	2	9,00	12,4	111,6
	3	8,85	10,3	91,2
	4	11,35	7,6	86,3
	5	11,55	12,2	140,9
	6	11,60	7,65	88,7
	7	12,15	12,3	149,4
	8	11,50	15,5	178,3
	9	8,85	8,5	75,2
	10	11,85	8,25	97,8
	11	11,55	23,95	276,6
	12	11,70	45,25	529,4
	13	8,85	12,4	109,7
	14	9,85	32,9	324,1
	15	10,70	70,35	752,7
	16	10,05	21,1	212,1
	17	10,65	23,35	248,7
	18	10,80	64,95	701,5
	19	10,65	18,6	198,1
	20	11,05	4,9	54,1
	21	12,05	13,1	157,9
	22	12,75	13,4	170,9
	23	10,75	35	376,3
	24	3,40	39,95	135,8
	25	2,95	7,4	21,8
	26	2,50	22,8	57,0
	27	5,40	11,1	59,9
	28	9,00	29,45	265,1
Ala Est (B)	1	11,20	157,2	1760,6
	2	10,70	153,0	1636,6
Ala Ovest (C)	1	12,80	3,8	48,0
	2	11,90	25,8	307,0
	3	9,40	151,9	1427,9
	4	6,60	2	13,2
	5	4,00	8,15	32,6
	6	2,55	8,65	22,1
	7	10,40	4,45	46,3
	8	8,90	10,95	97,5
	9	10,50	2,95	31,0
	10	9,00	6,95	62,6
	11	6,95	7,65	53,2
	12	5,50	16,35	89,9
	13	2,65	40	106,0
	14	9,65	22,1	213,3
Serra (D)	1	2,00	28,30	56,6
VOLUME TOTALE				11886,6

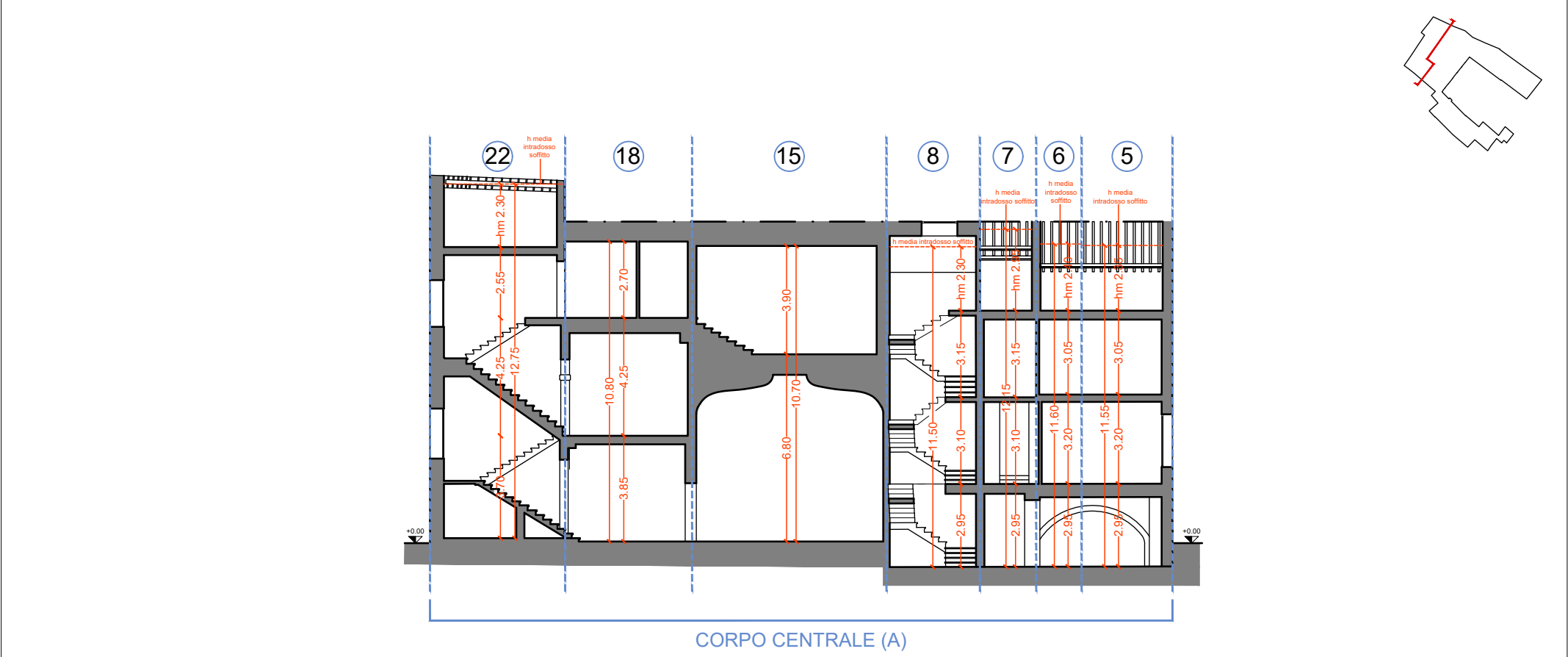
Via Rudena 2 - Padova / Cambio di destinazione d'uso senza opere



Sezione A-A'



Sezione B-B'

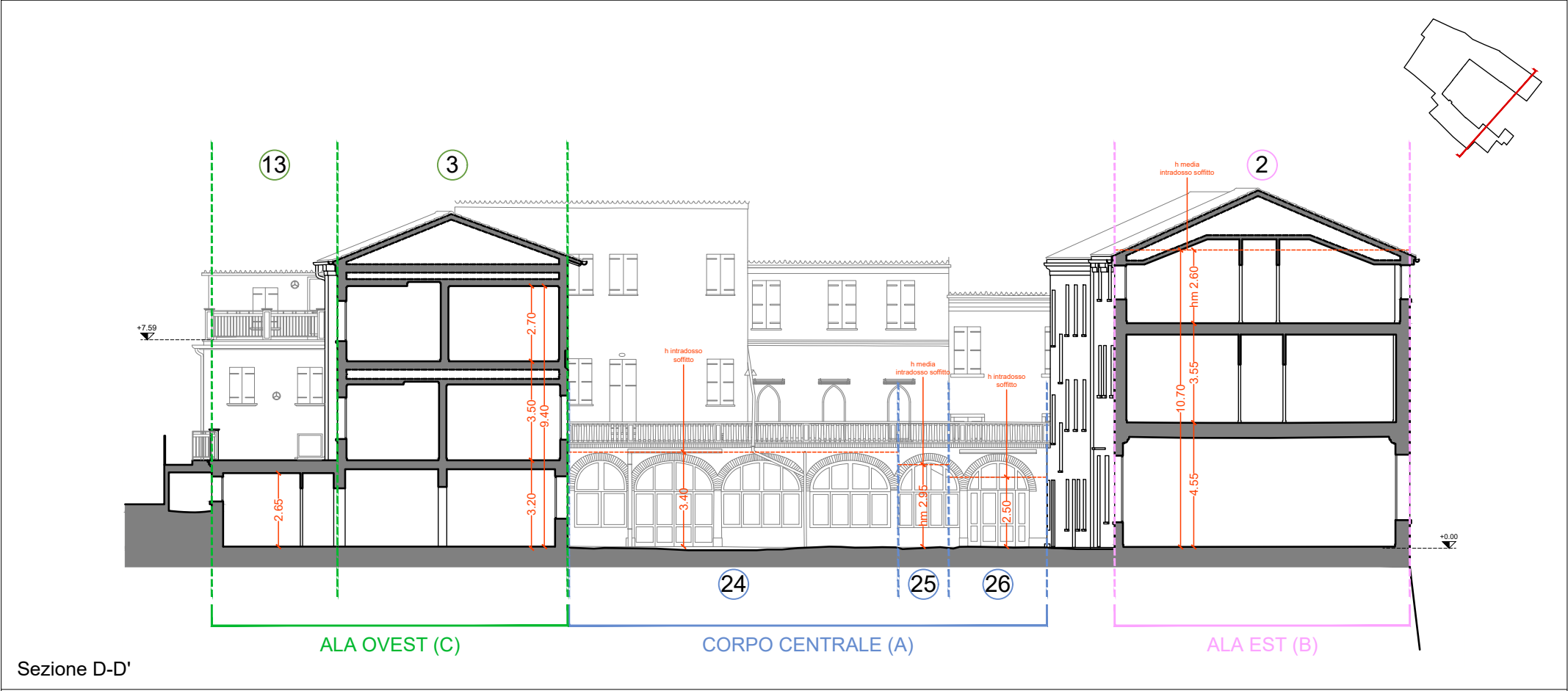


Sezione C-C'

Via Rudena 2 - Padova / Cambio di destinazione d'uso senza opere

	Th&Ma architettura srl e-mail: studio@themarchitettura.com SILVIA MAGRO Via San Pietro 63, 35139 Padova tel. 049 8756800, fax 049 8753884	Giacomo di Thiene Castello 5006, 30122 Venezia tel. 0415230845, fax 0412415533	Casa primaria delle figlie della carità, dette Canossiane. Via Rudena 2 , Padova	note	CALCOLO DEL VOLUME TOTALE			TAV. 2

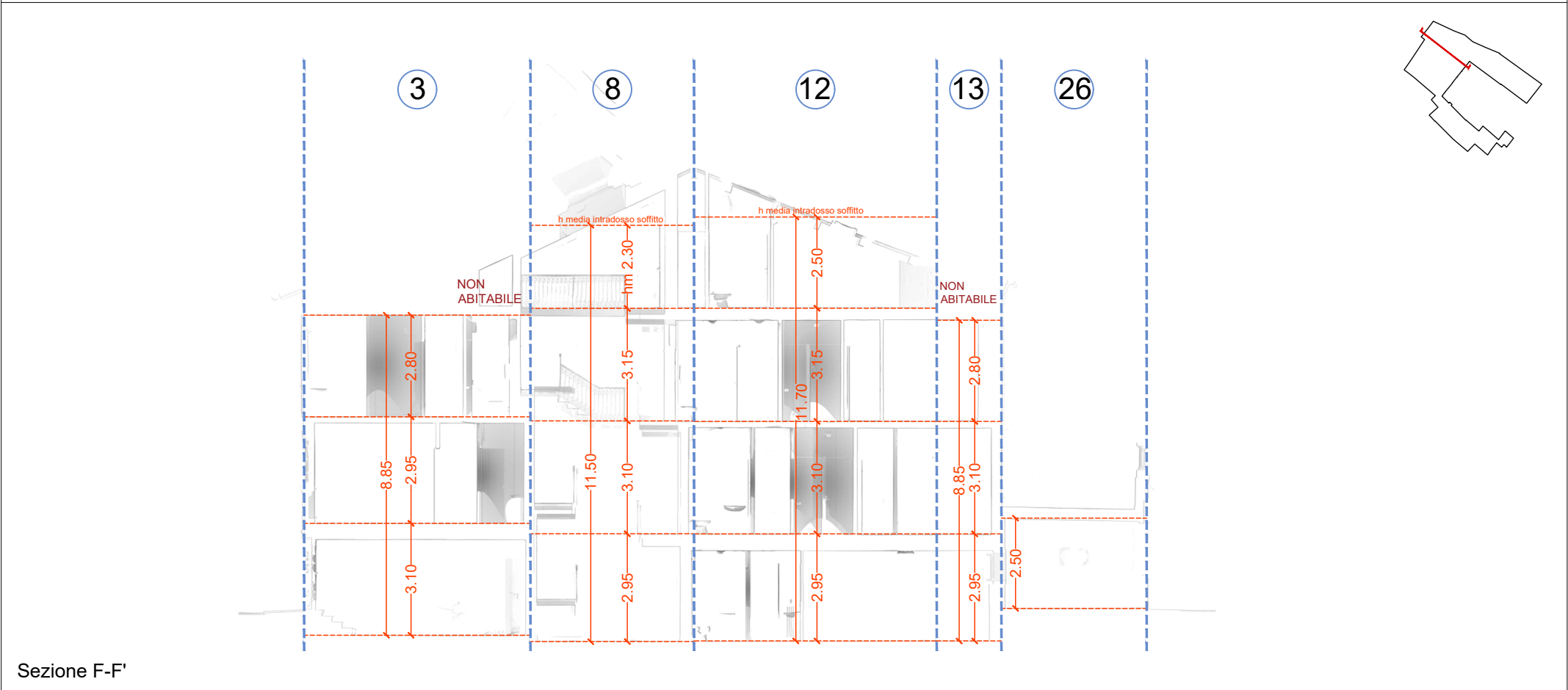
Tutti i diritti sono riservati all'autore, la riproduzione e la divulgazione anche parziale di questo disegno sono vietate. All rights reserved, reproduction and publication of this project, or part of it, is strictly prohibited.



Sezione D-D'

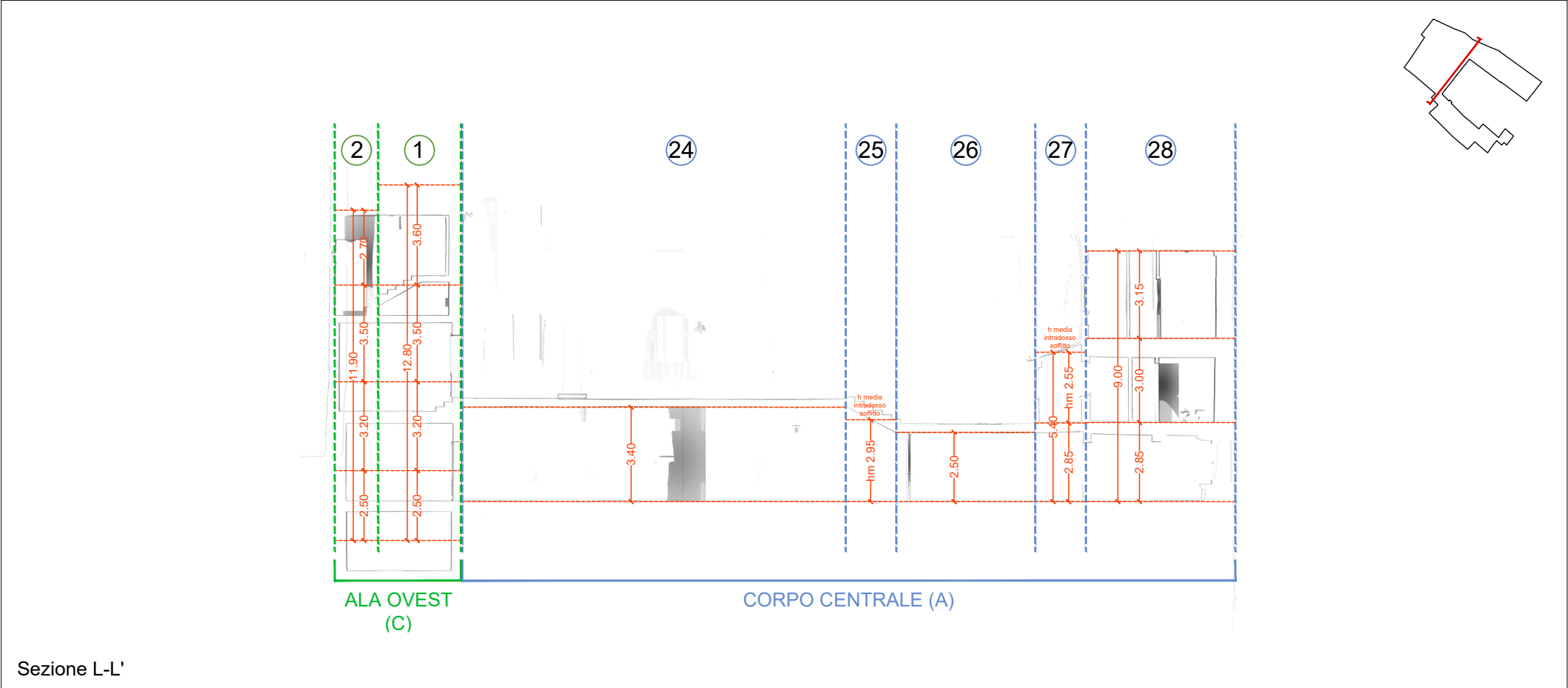
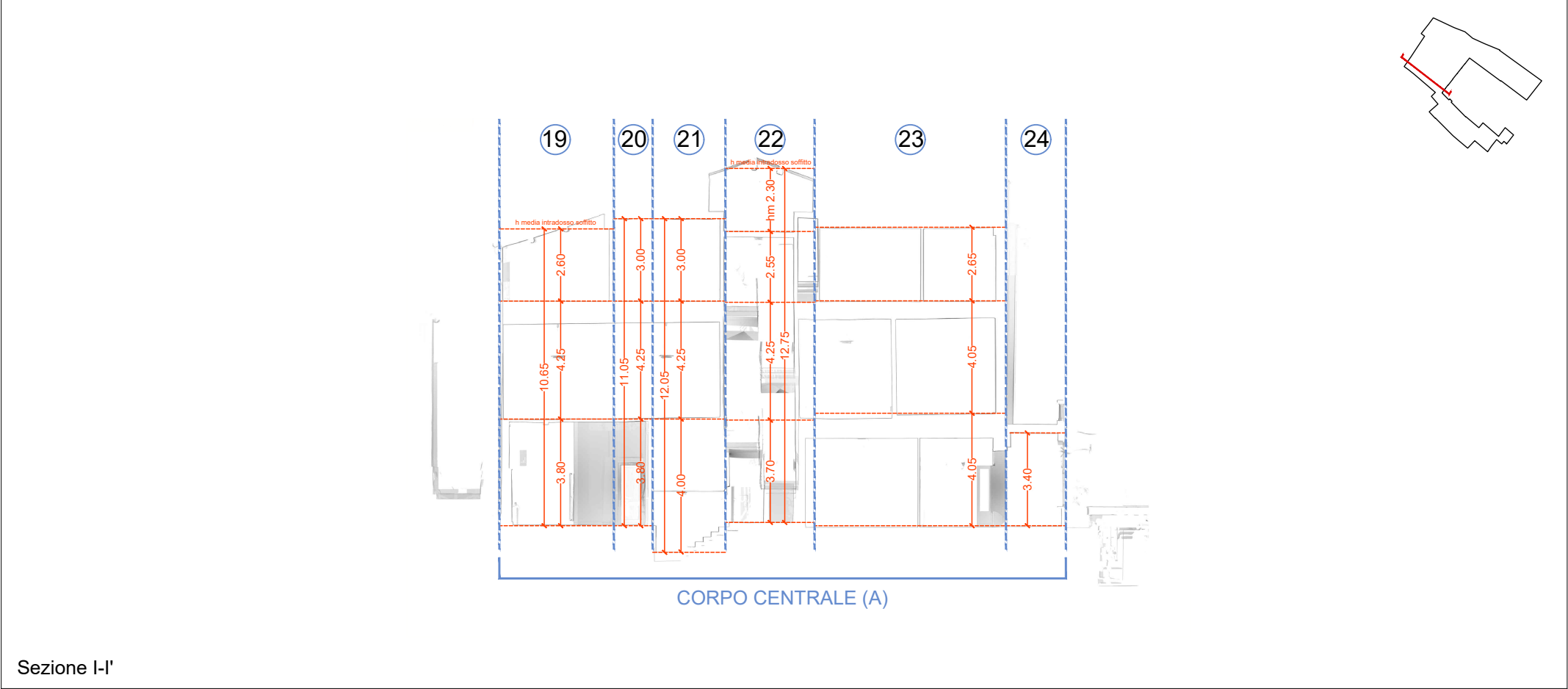
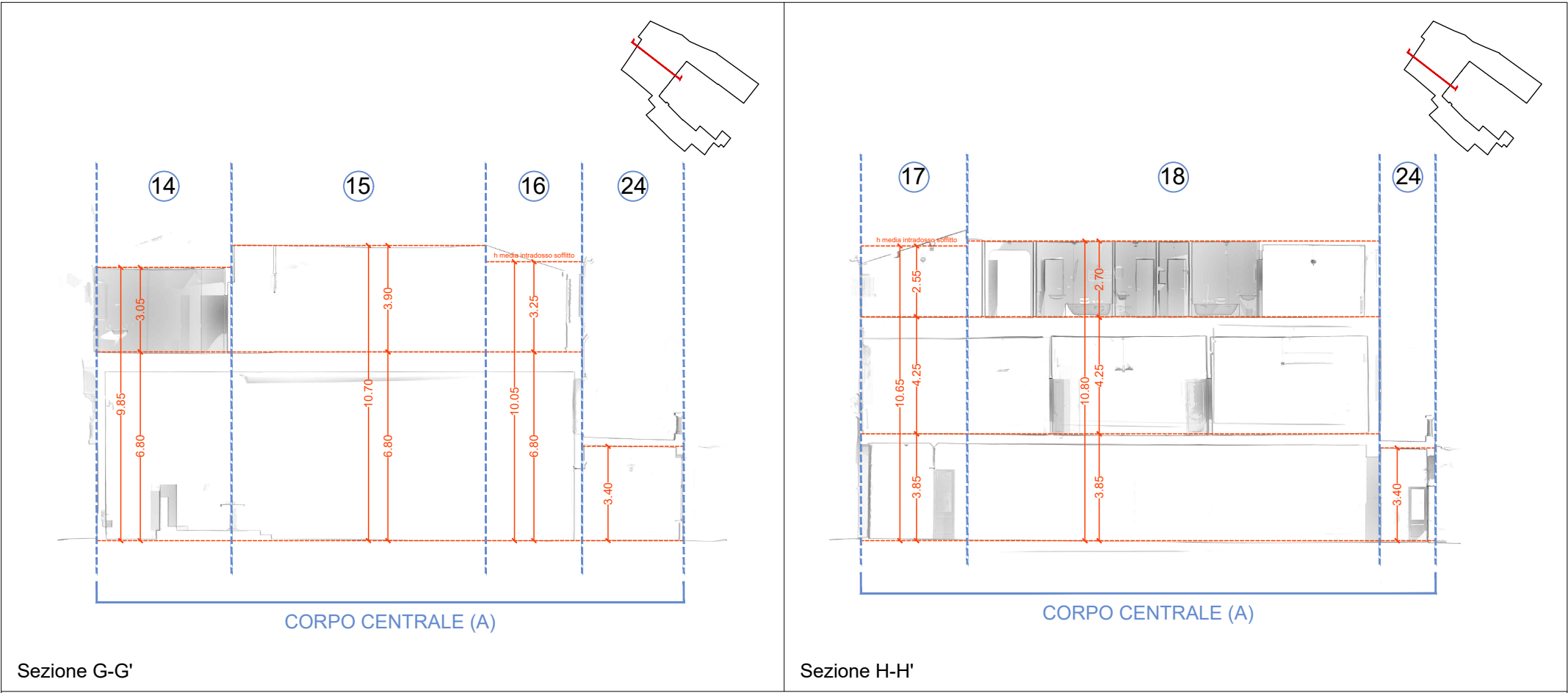


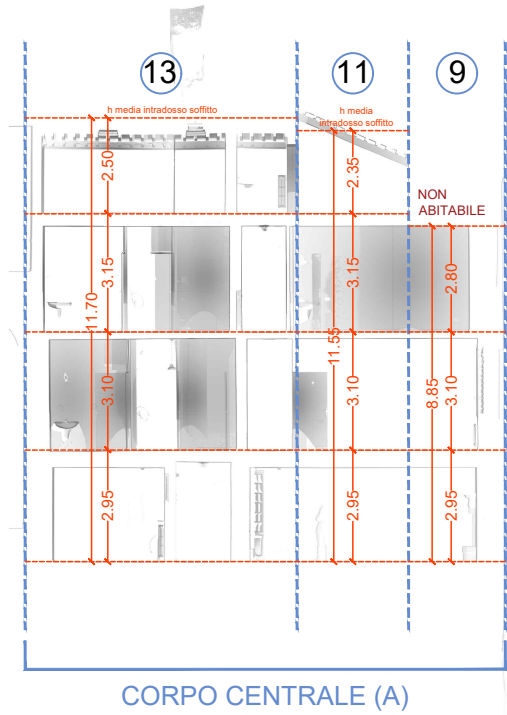
Sezione E-E'



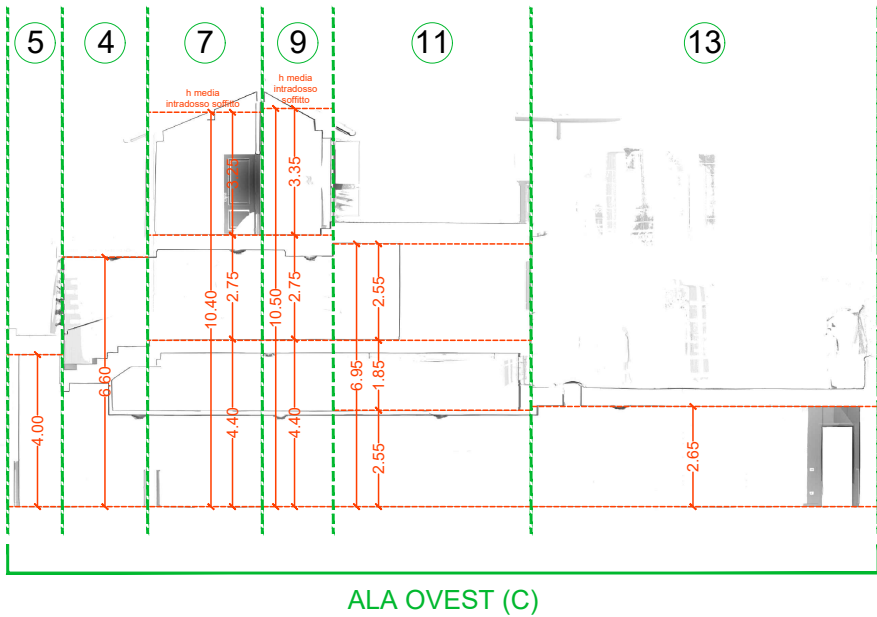
Sezione F-F'

Via Rudena 2 - Padova / Cambio di destinazione d'uso senza opere								
Th&Ma architettura	Th&Ma architettura srl e-mail: studio@themarchitettura.com		Casa primaria delle figlie della carità, dette Canossiane. Via Rudena 2 , Padova	note	CALCOLO DEL VOLUME TOTALE			TAV. 3
	SILVIA MAGRO					GIACOMO DI THIENE		
	Via San Pietro 63, 35139 Padova					Castello 5006, 30122 Venezia		
	tel. 049 8756800, fax 049 8753884					tel. 0415230845, fax 0412415533		
Tutti i diritti sono riservati all'autore, la riproduzione e la divulgazione anche parziale di questo disegno sono vietate. All rights reserved, reproduction and publication of this project, or part of it, is strictly prohibited.								

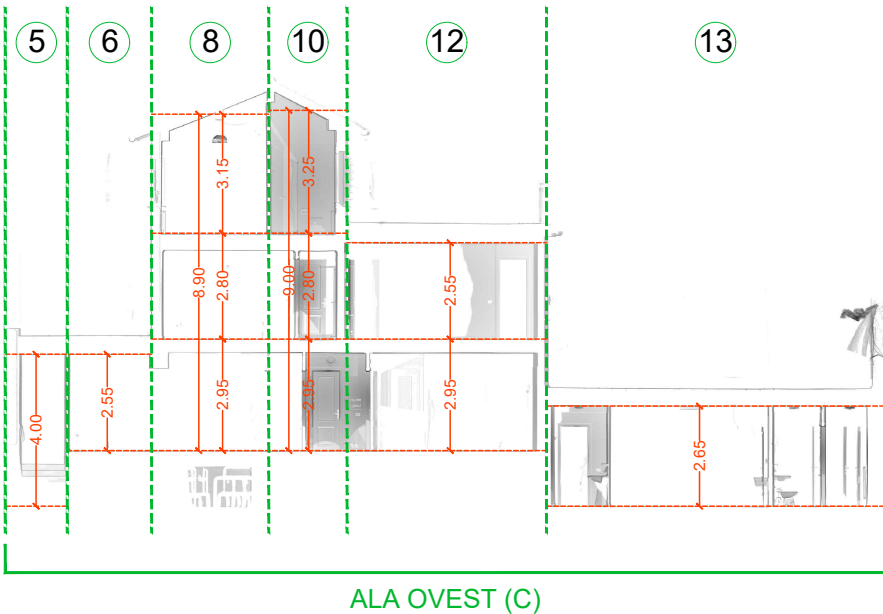




Sezione M-M'



Sezione N-N'



Sezione O-O'

Via Rudena 2 - Padova / Cambio di destinazione d'uso senza opere

	Th&Ma architettura srl e-mail: studio@themarchitettura.com SILVIA MAGRO Via San Pietro 63, 35139 Padova tel. 049 8756800, fax 049 8753884	GIACOMO DI THIENE Castello 5006, 30122 Venezia tel. 0415230845, fax 0412415533	Casa primaria delle figlie della carità, dette Canossiane. Via Rudena 2 , Padova	note	CALCOLO DEL VOLUME TOTALE			TAV. 5

BOZZA DI
INTESA PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL "CONVITTO SAN DANIELE" IN VIA
RUDENA 2 A PADOVA.

L'anno 2026, il giorno _____ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in Padova, Palazzo Moroni, via del Municipio, 1

tra

- _____ nata/o il _____ a _____, Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali, domiciliata/o per la funzione presso la sede del Comune di Padova, che interviene in nome, per conto ed interesse dell'Ente stesso, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ____ del _____,
di seguito denominato "Comune";
- la signora _____, che interviene in qualità di rappresentante pro-tempore della "Casa primaria delle Figlie della Carità", Ente proprietario dell'immobile, e nel seguito del presente atto denominato "Ente Proprietario".

PREMESSO CHE

- il Comune di Padova è dotato di Piano degli Interventi (PI) approvato con DCC n.6 del 13/02/2023, e che l'immobile ricade in ZTO A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE individuandolo come unità di piano "Servizi di interesse generale- Istituzioni religiose" destinazione alla quale è possibile riferire il c. 4 dell' ART. 15 delle Norme tecniche di attuazione;
- la "Casa primaria delle Figlie della Carità" proprietaria dell'immobile ha chiuso il convitto femminile e spostato la residenza delle madri in altra sede nel maggio 2020;
- che l'immobile risulta in disuso da 6 anni e che non sarà più possibile riutilizzarlo per le finalità dell'Istituto religioso proprietario, che ha ravvisato la necessità di promuoverne la sua riqualificazione e rifunzionalizzazione anche attraverso le sua alienazione;
- il complesso è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con provvedimento del 18 febbraio 2016, vincolo monumentale che prevede la conservazione dell'assetto architettonico e il distributivo spaziale esistente;
- il permanere di immobili sottoutilizzati o non più funzionali alle esigenze originarie può determinare situazioni di progressivo degrado urbano ed edilizio, che la pianificazione urbanistica è chiamata a prevenire e contrastare, in coerenza con i principi e le finalità di cui alla Legge Regionale Veneto 6 giugno 2017, n. 14;
- è necessario al fini di recuperare e restituire alla città il compendio dell'Istituto Religioso modificare la destinazione d'uso da "Servizi di interesse generale - Istituzioni religiose" a "Unità di Piano con destinazione Residenziale, Commerciale, Direzionale, Turistico e Artigianale" in particolare quella turistica, e mantenendo la stessa classe di tutela edilizia con gli interventi consentiti di restauro (Art. 15 Nto- Ristrutturazione edilizia – Modalità di tipo "D") accollandosi al contempo gli oneri urbanistici previsti;

- è interesse del Comune di Padova procedere alla rigenerazione urbanistico-edilizia del centro storico agevolando lo sviluppo di attività e servizi correlati al Settore Cultura e al Settore Turismo, ma salvaguardando l'integrità storica di complessi monumentali che compongono il tessuto storico originario a corredo della "URBS PICTA".
- a titolo di misura di riequilibrio e di perseguimento dell'interesse pubblico connesso alla valorizzazione urbanistica derivante dalla modifica richiesta, l'Ente Proprietario si impegna, oltre a provvedere alla riqualificazione dello spazio pubblico esterno all'immobile, a corrispondere il contributo straordinario previsto dall'art. 10 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;

-

RILEVATO CHE

- L'Ente proprietario, con nota prot n. 259351 del 15/05/2026, ha richiesto la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sopra citato in particolare:
 - l'edificio di Via Rudena n. 2 censito al N.C.E.U. del Comune di Padova al Foglio 127, mappale 854, da "Servizi di interesse generale - Istituzioni religiose" a "Unità di Piano con destinazione Residenziale, Commerciale, Direzionale, Turistico e Artigianale", con vincolo di destinazione d'uso turistico Ricettivo al fine di consentire la realizzazione una struttura dove ospitalità, lavoro, cultura e socialità possano convivere.
- In considerazione dell'ubicazione del compendio nel centro storico, caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato che non consente il reperimento di aree da destinare a standard urbanistici e parcheggi pertinenziali, è stata richiesta la monetizzazione delle relative dotazioni eventualmente dovute, non reperibili nell'area, anche in relazione al vincolo monumentale gravante nella stessa. Tale soluzione è altresì giustificata dalla destinazione d'uso, che, per la tipologia di utenza che sceglie alloggiare in luoghi di cultura siti nei centri storici e in aree a traffico limitato scegliendo la mobilità sostenibile come principio del proprio viaggiare (per lavoro e studio, per turismo culturale-religioso-ospedaliero) sia con i mezzi pubblici che fruendo dei parcheggi pubblici esterni all'area storica vincolata, già dotati anche di colonnine di ricarica per mezzi elettrici; e la collocazione dell'immobile in un contesto urbano servito e facilmente accessibile, comporta un limitato fabbisogno di sosta veicolare privata.
- L'immobile era in origine composto da 3 diversi edifici accostati con funzione residenziale, ed è stato acquisito dall'Ente Religioso per adibirlo ai propri scopi istituzionali solo dal 1936, e che in questi 90 anni è stato adattato alle proprie attività con successivi interventi edilizi;
- La destinazione futura ad unica struttura turistico-ricettiva è la più adatta a preservare i caratteri monumentali sottesi al Vincolo di Tutela definito da D.C.R. del 18/02/2016 perché è attuabile con opere manutentive ordinarie e straordinarie volte al solo adeguamento igienico e tecnologico dell'immobile, salvando la fruizione pubblica del bene, che potrà avvenire anche con la fruizione di pubblico esterno di alcuni spazi vocati a sala convegni - eventi e a spazi di co-working.
- L'Art. 15 "ZTO A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale" delle NTO del Piano degli interventi al punto 4 dispone che *"Qualora gli immobili ricompresi nelle Unità di Piano destinate a servizi pubblici siano oggetto di dismissione ed alienazione e/o cartolarizzazione da parte dello Stato, degli Enti territoriali e/o di Enti pubblici o di interesse pubblico, la destinazione a servizi pubblici può essere modificata nelle destinazioni private di cui alla precedente lett. a), previa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di un Accordo di Programma o di un'intesa tra*

il Comune e il soggetto pubblico o di interesse pubblico. Tale modifica non costituisce Variante al PI ed è comunque soggetta al Contributo Straordinario di cui all'Art. 10 delle NTO."

VERIFICATO CHE

- con la citata istanza, L'Ente proprietario ha formalmente richiesto l'attivazione della procedura finalizzata alla definizione di una Intesa, avente i contenuti sopra descritti;
- l'Amministrazione comunale ha valutato la proposta meritevole di accoglimento in quanto coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana, recupero del patrimonio edilizio esistente, incremento dell'offerta di servizi, valorizzazione del patrimonio culturale cittadino;
- la proposta risulta coerente con gli strumenti di pianificazione comunale e conforme ai criteri e alle modalità applicative disciplinanti dalla normativa regionale e comunale vigente;
- il Consiglio Comunale, riconosciuto il rilevante interesse pubblico perseguito mediante il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la riclassificazione urbanistica della "Casa primaria delle Figlie della Carità", nonché la riqualificazione dell'area esterna all'immobile, a approvato con propria deliberazione n. ____ del ____ la presente Intesa, disponendone il recepimento nel Piano degli Interventi secondo le procedure previste dalla normativa vigente.

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante della presente Intesa.

2. OBIETTIVI

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con la presente Intesa sono i seguenti:

Ente Proprietario:

- conseguire il cambio di destinazione d'uso dell'unità di piano da "Servizi di interesse generale-Istituzioni religiose" a "Unità di Piano con destinazione Residenziale, Commerciale, Direzionale, Turistico e Artigianale", al fine di consentirne il recupero e la rifunzionalizzazione mediante la realizzazione specificatamente di una struttura ricettiva; tale modifica è propedeutica al successivo restauro e manutenzione straordinaria dell'edificio con IED, che sarà effettuato dal proprietario dell'Immobile in una fase successiva, a seguito di richiesta di rilascio di permesso a costruire o altro titolo edilizio idoneo e conseguente pagamento del Contributo di Costruzione nonché delle monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali.
- valorizzare il patrimonio edilizio esistente mediante il recupero e la rifunzionalizzazione di un immobile da anni inutilizzato e non più destinato alla funzione originaria, nel rispetto delle sue caratteristiche storico-architettoniche. Tale intervento consentirà di restituire il compendio alla collettività, prevenendo fenomeni di degrado, abbandono e sottoutilizzo e promuovendone una nuova fruizione a beneficio del contesto urbano, affinché torni a costituire un luogo di incontro, aggregazione e valorizzazione del contesto urbano.
- incrementare l'offerta di ospitalità turistica mediante la realizzazione di diverse tipologie di camere e sistemazioni ricettive, integrate da spazi comuni aperti anche alla comunità locale. Tali spazi saranno destinati a favorire la socialità e la fruizione collettiva, anche attraverso la programmazione di iniziative culturali, musicali e cinematografiche. L'intervento consentirà inoltre di restituire alla collettività un immobile inutilizzato da anni, recuperandolo e rifunzionalizzandolo nel rispetto delle sue

caratteristiche storico-architettoniche, affinché torni a costituire un luogo di incontro, aggregazione e vita urbana.

Comune:

- a) rigenerare una porzione di città storica centralissima ma trascurata rispetto alle vie di transito turistico e commerciale ordinario, anche attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico esterno;
- b) ridurre il degrado urbano conseguente all'abbandono degli istituti religiosi che sono costretti a dismettere immobili non più utilizzabili per gli scopi istituzionali per la perdita d'interesse delle loro attività istituzionali rispetto a nuove esigenze urbane culturali e sociali;
- c) preservare e valorizzare un immobile storicamente radicato nel tessuto urbano, assicurandone il recupero funzionale e la fruizione collettiva attraverso forme di ricettività innovativa finalizzata a costruire una comunità in cui viaggiatori e residenti possano incontrarsi, lavorare, partecipare a eventi e condividere esperienze.
- d) conseguire, attraverso l'equilibrato contemperamento degli interessi pubblici e privati perseguiti dalle Parti, un miglioramento della qualità urbana e dell'offerta di servizi turistici e collettivi, mediante lo sviluppo di attività e servizi connessi ai settori della cultura e del turismo, assicurando, al contempo, la salvaguardia dell'integrità storica e architettonica dei complessi monumentali che costituiscono il tessuto storico originario della «Urbs Picta», quale patrimonio identitario e culturale della città, nonché garantire la corresponsione al Comune del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001, determinato, in conformità alle vigenti Linee guida, nell'importo di € 505.774,83, quale misura di perequazione della valorizzazione urbanistica conseguente all'intervento.

3. INDIVIDUAZIONE EDIFICIO - AREE

1. L'area comprendente l'edificio oggetto della presente Intesa è individuate negli allegati alla presente Intesa e sono per l'Ente Proprietario così catastalmente individuate:

Catasto Terreni - Foglio 127

mappale n. 854 di mq. 2074;

NCEU - Foglio 127

mappale n. 854 sub. 2 Via Rudena 2, Cat. B1;

1. L'Ente Proprietario dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità del suddetto immobile.

4. OBBLIGHI TEMPI

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con la presente Intesa sono i seguenti:

Ente Proprietario:

- corrispondere al Comune di Padova il contributo straordinario, quantificato in € 505.774,83, entro 120 giorni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale della modifica delle destinazione urbanistica e in ogni caso prima della presentazione del titolo edilizio relativo all'intervento di riqualificazione dell'immobile;
- a presentare unitamente al titolo edilizio, di cui al punto precedente, il progetto per la riqualificazione dello spazio pubblico esterno adiacente all'immobile, impegnandosi altresì a provvedere alla sua realizzazione, secondo il progetto approvato e le indicazioni impartite dai competenti uffici comunali. I

relativi interventi non potranno essere realizzati a scomputo del contributo di costruzione né dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione.

- garantire la fruizione degli spazi di coworking da parte della cittadinanza, destinandoli, in particolare, a giovani professionisti, studenti, start-up e altre realtà del territorio, secondo modalità di utilizzo da definirsi in accordo tra il gestore della struttura e l'amministrazione prima della presentazione della SCIA di agibilità dell'immobile;
- a non modificare la destinazione d'uso della struttura ottenuta in forza della presente Intesa - destinazione turistico/ricettiva - fino all'eventuale approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale, della relativa modifica urbanistica che consenta il mutamento di destinazione d'uso dell'intero compendio.

Comune:

- sottoporre al Consiglio Comunale, nella prima seduta utile successiva alla sottoscrizione della presente Intesa e comunque nel rispetto delle procedure previste dalla normativa urbanistica vigente, la proposta di modifica al Piano degli Interventi finalizzata al cambio della destinazione urbanistica dell'immobile a "Servizi di interesse generale - Istituzioni religiose" a "Unità di Piano con destinazione Residenziale, Commerciale, Direzionale, Turistico e Artigianale" mantenendo la stessa classe di tutela edilizia con gli interventi consentiti di restauro (Art. 15 Nto- Ristrutturazione edilizia – Modalità di tipo "D") con vincolo di destinazione d'uso Turistico/Ricettivo.
- Consentire la monetizzazione degli standard urbanistici primari eventualmente dovuti o carenti in relazione alla modifica di destinazione d'uso di cui ai punti precedenti, nonché delle dotazioni di parcheggio pertinenziale previste dalla vigente disciplina urbanistica ed edilizia con riferimento all'intervento di recupero e rifunionalizzazione dell'immobile. Resta fermo che, qualora l'Amministrazione comunale approvi una modifica urbanistica che consenta il mutamento di destinazione d'uso dell'intero compendio, dovranno essere rivalutate le effettive esigenze in termini di aree per servizi e dotazioni territoriali connesse alla nuova destinazione.

5. SPESE E GARANZIE

1. Le spese inerenti e conseguenti la presente Intesa sono a totale carico dell'Ente Proprietario.
2. A garanzia del rispetto degli impegni assunti l'Ente Proprietario ha presentato, contestualmente alla sottoscrizione della presente Intesa, a titolo di penale, apposita polizza fideiussoria che per quanto non qui precisato dovrà avere le caratteristiche delle garanzie di cui all'art. 117 del D.Lgs. 36/2023, escutibile a "prima richiesta", dell'importo di € 25.000,00, che sarà escussa dal comune qualora non siano rispettati gli obblighi e gli impegni assunti con la sottoscrizione del presente accordo.
3. L'Ente Proprietario, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nella presente Intesa, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 4, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata.
4. La garanzia prestata dall'Ente Proprietario verrà svincolata con l'adempimento degli impegni previsti al precedente Articolo 4.

6. EFFICACIA

1. L'efficacia della presente Intesa è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel Piano degli Interventi approvato.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Padova non dovesse integralmente recepire la presente intesa nel Piano degli Interventi, la stessa si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuove intese tra le parti;

3. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento del Ente Proprietario e dei suoi aventi causa, che determini la risoluzione della presente intesa, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo.

8. DISPOSIZIONI FINALI

1. L'Ente Proprietario si impegna a provvedere a propria cura e spese alla registrazione presso il competente Ufficio del Registro e alla trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari del presente accordo anche ai fini della opponibilità dello stesso ai propri aventi causa e ad ogni terzo ai sensi dell'art. 2645 *quater* c.c.
2. Fatta salva la previsione di cui al capoverso precedente l'Ente Proprietario, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto della presente Intesa fra Enti, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con la presente Intesa.
3. L'Ente Proprietario si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, la previsione del subentro dei propri aventi causa nella presente Intesa, che rimarrà in vigore ad ogni effetto, con l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa dei diritti e degli obblighi ivi previsti, con espressa assunzione degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica.
4. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà l'Ente Proprietario.

ALLEGATI

1.
2.

INFORMATIVA PRIVACY

Lo/a scrivente prende atto e dichiara altresì:

DI AVER PRESO VISIONE DELL'INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/16, PRESENTE ALLA PAGINA INTERNET DEL PORTALE PADOVANET

<https://www.padovanet.it/informativa-dati-personali-accordi-pubblico-privati>

Padova lì gg-mm-aaaa

Per il Comune

Ente Proprietario

Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali