

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 Sarpi, via Sarpi, 2

tra

- _____ nata 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 Scantamburlo Vilma, nata il --/--/---- a ----- (--), 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 oggetto della presente intesa 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, b) dell' ART. 15 delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- 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;
- 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 rifunionalizzazione anche attraverso la 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 fine di recuperare e restituire alla città il compendio dell'Istituto Religioso, modificarne 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, 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 in accordo con i preposti uffici comunali, 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'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 collocazione dell'immobile in un contesto urbano servito e facilmente accessibile che comporta un limitato fabbisogno di sosta veicolare privata;
 - dalla destinazione d'uso futura dell'immobile, la cui utenza prevista , sceglie di alloggiare in luoghi di cultura siti nei centri storici e in aree a traffico limitato, prediligendo la mobilità sostenibile come principio del proprio viaggiare (per lavoro, studio, turismo culturale-religioso-ospedaliero, ecc.) sia utilizzando i mezzi pubblici che fruendo dei parcheggi pubblici esterni all'area storica vincolata.
- 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, ha 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:

- 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;
- 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;
- 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.
- 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 individuata negli allegati alla presente Intesa ed è per l'Ente Proprietario così catastalmente individuata:

Catasto Terreni - Foglio 127

mappale n. 854 di mq. 2074;

NCEU - Foglio 127

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

2. 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;
- 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 scapito del contributo di costruzione né dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione.
- garantire la fruizione degli spazi di co-working 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;

- 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 da "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 della presente Intesa.
3. L'Ente Proprietario, qualora non rispetti anche uno solo 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 priva di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salve comunque nuove intese tra le parti;

3. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento dell'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 della presente Intesa anche ai fini della opponibilità della stessa 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. Inquadramento urbanistico

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

Il Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali

Ente Proprietario

ADESIONE AL CONTENUTO DELLA BOZZA DI INTESA AI FINI ISTRUTTORI E DELIBERATIVI

La Casa Primaria dell'Istituto delle Figlie della Carità Canossiane in Fonzaso, in persona del proprio legale rappresentante pro tempore, presa visione della presente bozza di Intesa, la sottoscrive quale manifestazione di adesione al suo contenuto ai soli fini della sottoposizione della stessa all'approvazione del Consiglio Comunale di Padova

Padova, 26 agosto 2026

Vilma Scantamburlo

