

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

VERBALE N. 1

Il giorno 15/09/2026 alle ore 10:00, presso la sede dell'ESU di Padova, in Via Ospedale 19 Padova, si riunisce la Commissione composta dal dott. Ezio Pavan presidente, dal dott. Stefano Pedron e dott. Marco Santaterra come membri, per la valutazione delle manifestazioni di interesse ricevute dopo la pubblicazione dell'avviso di indagine immobiliare.

Premesso che

- con decreto del Direttore dell'ESU di Padova n. 236/2026 si autorizzava la pubblicazione sul Sito Istituzionale, un avviso esplorativo finalizzato ricercare altri immobili da adibire a ristorazione, per garantire la fruibilità dei pasti agli studenti che afferiscono alla sede dell'HUB di ingegneria;
- con decreto del Direttore n. 293/2026 si nominava la Commissione per la valutazione delle manifestazioni di interesse ricevute;
- entro i termini è stata ricevuta una sola manifestazione di interesse (prot. N. 6158/2026) da parte di Padova HALL spa;

tutto ciò premesso

La Commissione procede alla verifica della documentazione trasmessa e alla corrispondenza ai criteri minimi previsti nell'avviso.

La documentazione firmata digitalmente, inviata dalla ditta Padova HALL spa, è conforme a quanto richiesto e di seguito elencato:

- 1) 00_Domanda di Partecipazione PDH.pdf
- 2) A1_Generalità e documento di riconoscimento
- 3) 0_Visura camerale Padova Hall.pdf
- 4) 1_Procura Capuzzo Alberto.pdf
- 5) 2_CI e CF Capuzzo Alberto.pdf
- 6) A2_Riferimenti catastali
- 7) 1_Planimetria Catastale.pdf
- 8) 2_Visura catastale immobile Marco Polo.pdf
- 9) A3_Titolo di proprietà e assenza vizi
- 10) Atto notarile_Conferimento immobile Marcopolo.pdf
- 11) B1_Relazione tecnica
- 12) B1_Relazione Tecnica con allegati.pdf
- 13) B2_Analisi di vulnerabilità antisismica
- 14) B3_Documentazione tecnica
- 15) 1_Elaborati grafici
- 16) Planimetrie_spazi funzionali e superfici.dwg
- 17) Tavola 000_Planimetrie con spazi funzionali e superfici.pdf



- 18) Tavola 001_Ascensore idraulico_Locale centralina.pdf
- 19) Tavola 002_Ascensore idraulico_Vano di corsa.pdf
- 20) Tavola 4.10_Propsetto Nord.pdf
- 21) Tavola 4.11_Prospetto Sud.pdf
- 22) Tavola 4.12_Prospetto Est.pdf
- 23) Tavola 4.13_Prospetto Ovest.pdf
- 24) Tavola 4.14_Pianta Rete Fognaria.pdf
- 25) Tavola 4.15_Rispondenza alle Prescrizioni Tecniche Superamento Barriere Architettoniche.pdf
- 26) Tavola 4.16_Bar Pianta Piano Terra.pdf
- 27) Tavola 4.17_Bar Pianta Copertura.pdf
- 28) Tavola 4.18_Bar Sezione sull'Asse 5.pdf
- 29) Tavola 4.19_Bar Sezione tra i fili A-B.pdf
- 30) Tavola 4.20_Bar Sezione Prospetto Nord.pdf
- 31) Tavola 4.21_Scala Esterna Lato Via Goldoni Pianta.pdf
- 32) Tavola 4.22_Scala Esterna Lato Via Goldoni Sezione Longitudinale A-A.pdf
- 33) Tavola 4.23_Scala Esterna Lato Via Goldoni Sezione Longitudinale B-B.pdf
- 34) Tavola 4.24_Scala Esterna Lato Via Goldoni Sezione C-C_Sezione D-D.pdf
- 35) Tavola 4.25_Ingresso Pianta Piano Terra.pdf
- 36) Tavola 4.26_Ingresso Pianta Piano Primo.pdf
- 37) Tavola 4.27_Ingresso Sezione Lungo l'Asse 13.pdf
- 38) Tavola 4.28_Ingresso Sezione tra Assi 14-15.pdf
- 39) Tavola 4.29_Ingresso Prospetto.pdf
- 40) Tavola 4.2_Pianta Piano Interrato.pdf
- 41) Tavola 4.30_Pianta piano interrato_Serramenti in alluminio.pdf
- 42) Tavola 4.31_Pianta piano terra_Serramenti in alluminio.pdf
- 43) Tavola 4.32_Pianta piano primo_Serramenti in alluminio.pdf
- 44) Tavola 4.3_Pianta Piano Terra.pdf
- 45) Tavola 4.4_Pianta Piano Primo.pdf
- 46) Tavola 4.5_Pianta Copertura_Volumi Tecnici.pdf
- 47) Tavola 4.6_Pianta Copertura.pdf
- 48) Tavola 4.7_Sezione Longitudinale A-A.pdf
- 49) Tavola 4.8_Sezione longitudinale B-B.pdf
- 50) Tavola 4.9_Sezione C-C_Sezione D-D.pdf
- 51) B4_Certificato di agibilità
- 52) Certificato Abitabilità e Agibilità.pdf
- 53) B5_Dichiarazione art. 47-75-76 dpr 445-200
- 54) Dichiarazione di assenza materiali pericolosi e amianto.pdf

Tutti i documenti presentati sono conformi a quanto richiesto nell'avviso.

L'immobile offerto è sito in PADOVA, via CARLO GOLDONI 4, è descritto al Catasto Fabbricati del Comune di PADOVA al Foglio 70 particella 14 subalterno 15, e si trova all'interno dell'area individuata nell'avviso.

L'immobile già costruito, ha una superficie lorda commerciale immobile mq 2.103,00, di molto superiore a quella minima richiesta di 900 mq.

Dalla documentazione inviata risulta che l'immobile sia in buono stato manutentivo da arredare, completo di allacci alle utenze e impianti idrico, elettrico e avere una destinazione d'uso di tipo commerciale, non avere vincoli fisico-strutturali e/o amministrativo-normativi, che possano compromettere l'attività di ristorazione collettiva.

Possiede una destinazione d'uso compatibile con l'attività di produzione e erogazione pasti per la ristorazione collettiva.

L'immobile offerto risulta essere rispondente alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici.

Ai fini della valutazione della manifestazione di interesse ricevuta, sono stati considerati i seguenti elementi:

a) *Distanza dalla sede dell'HUB di Ingegneria dell'università di Padova;*

L'immobile si trova a circa 300 metri dal nuovo HUB di Ingegneria, 480 metri dal Dipartimento di Matematica di via Trieste, 450 metri dall'eCampus di via Berchet e a circa 300 metri dal Camplus Padova Scrovegni.

b) *Disponibilità dell'immobile in tempi congrui e definiti;*

Dalla relazione tecnica risulta che l'immobile è stato realizzato nel 1995, con destinazione d'uso prevalente a ristorante, sito in Via Carlo Goldoni n. 4, Padova, pertanto già disponibile;

c) *Qualità della classe energetica e contenimento costi di gestione;*

Il fabbricato è in classe energetica E. L'offerente prevede di effettuare lavori di riqualificazione impiantistica che porterà dei benefici in termini di efficientamento energetico con la riduzione dei consumi e di conseguenza della classe energetica.

d) *Distanza adeguata dalle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;*

L'immobile è ubicato in una posizione strategica, caratterizzata da un'elevata accessibilità mediante i principali sistemi di trasporto pubblico e privato. Le fermate del servizio urbano di autobus sono poste a circa 270 metri, mentre le fermate della nuova linea tranviaria Sir2, la cui attivazione è prevista nel 2027, distano meno di 100 metri. La stazione ferroviaria di Padova è raggiungibile in circa 770 metri, mentre l'autostazione si trova a circa 640 metri. Nelle immediate vicinanze, a circa 500 metri, è inoltre presente un parcheggio pubblico gestito da APS Holding.

e) *Anno di costruzione e stato manutentivo generale*

L'immobile è stato realizzato nel 1995, con destinazione d'uso prevalente a ristorante.

L'edificio mantiene la piena compatibilità della funzione direzionale con gli strumenti urbanistici vigenti che sono rimasti invariati dalla data di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità allegato.

Non vi sono di vincoli ostativi, inoltre risulta conforme alla legge n. 13 del 09/01/1989 relativa al superamento delle barriere architettoniche per gli edifici non residenziali.



f) *Elementi impiantistici in relazione all'efficienza, al contenimento dei costi di gestione ed alla sicurezza.*

Il fabbricato risulta conforme in materia impiantistica, come da certificazioni e dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti allegate.

La ditta Padova HALL spa dichiara che:

In caso di aggiudicazione della procedura, l'offerente si impegna a realizzare un piano di interventi, finalizzato all'ammodernamento degli impianti esistenti, al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio e all'adeguamento funzionale dei locali destinati all'attività di ristorazione.

Gli interventi impiantistici comprendono:

- 1) sostituzione degli impianti idrico, termico-sanitario e di scarico;
- 2) sostituzione dei corpi illuminanti con apparecchi a tecnologia LED ad alta efficienza;
- 3) adeguamento e potenziamento dell'impianto di illuminazione di emergenza a tecnologia LED;
- 4) ripristino funzionale degli ascensori e dei montacarichi;
- 5) sostituzione dell'attuale sistema di climatizzazione invernale, alimentato da caldaie a gas, con una nuova pompa di calore ad alta efficienza energetica;
- 6) sostituzione dei gruppi frigo per la climatizzazione estiva;
- 7) adeguamento dell'impianto elettrico, comprensivo delle predisposizioni necessarie per l'installazione delle nuove attrezzature di cucina, in accordo con l'Amministrazione proponente.

Sono inoltre previsti interventi di riqualificazione edilizia ove necessario riguardanti:

- 1) rifacimento delle pavimentazioni e dei rivestimenti ceramici delle cucine;
- 2) ripristino della finitura superficiale della pavimentazione del piano terra nella zona ristorativa;
- 3) ripristino e finitura delle pareti delle cucine;
- 4) sistemazione delle pareti dei locali interrati;
- 5) riqualificazione e sostituzione dei serramenti;
- 6) tinteggiatura interna ed esterna dell'intero edificio.

Considerati i requisiti richiesti, i criteri di valutazione, dalla valutazione della documentazione prodotta, l'immobile proposto da Padova Hall S.p.A. realizzato nel 1995, con destinazione d'uso prevalente a ristorante, sito in Via Carlo Goldoni n. 4, Padova, risulta essere pienamente rispondente a quanto previsto dall'avviso e confacente alle esigenze dell'ESU di Padova.

Il presidente del seggio chiude la seduta alle ore 11:30.

Presidente

Dott. Ezio Pavan



Componenti

Dott. Stefano Pedron



Dott. Marco Santaterra

