

OGGETTO: APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E DECISIONE A CONTRARRE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL RISANAMENTO, COIBENTAZIONE E NUOVA IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA COPERTURA ESISTENTE - ADEGUAMENTO IMPIANTO SCARICHE ATMOSFERICHE E INSTALLAZIONE SISTEMA ASPIRAZIONE PRESSO RESIDENZA B. COLOMBO A PADOVA.

Il Direttore

— **Premesso che:**

- ai sensi dell'art.6, comma 1, lettere a) e b) del decreto Legislativo 29 marzo 2012, n.68, le Regioni assicurano il perseguimento del pieno successo formativo degli studenti nei corsi di istruzione superiore anche attraverso servizi abitativi;
 - l'ESU di Padova, ai sensi degli articoli 3, comma 1, lettere f) e g) e 25 della Legge Regionale 7 aprile 1998, n.8, gestisce diversi immobili nell'ambito di pertinenza, adibiti a servizio residenze per studenti universitari, per i propri fini istituzionali;
 - presso la residenza "B. Colombo" edificio A, è stata riscontrata la presenza di diversi punti di infiltrazione di acqua piovana dalla copertura, oltre alla scarsa efficienza del sistema di estrazione aria dai bagni chiusi e dalle cucine con conseguenti muffe ed aumento del normale degrado delle tinteggiature interne;
 - si rende pertanto necessario provvedere ad un intervento di manutenzione straordinaria per il risanamento, coibentazione e nuova impermeabilizzazione della copertura esistente, oltre alla realizzazione di un impianto di estrattori centralizzati posti in copertura, raggruppando più colonne di scarico, eventualmente eliminando gli apparecchi interni, al fine di garantire un'estrazione misurata ed a tempo comandato centralmente;
 - il carico di lavoro del servizio tecnico e la mancanza di figure tecniche in numero e con qualifiche adeguate per garantire il rispetto dei tempi, degli standard qualitativi richiesti e delle disposizioni normative vigenti, hanno reso necessario procedere con un affidamento esterno per l'incarico di progettazione, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e direzione dei lavori;

— **Dato atto che:**

- con Decreto del Direttore n. 120 del 15/04/2024 sono stati assegnati gli incarichi di elevata qualificazione all'interno dell'Ente;
- con Decreto del Direttore n. 188/2025 di affidamento dell'incarico del servizio di ingegneria e architettura per la Progettazione esecutiva, coordinamento della sicurezza ed esecuzione e Direzione Lavori, per la realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria per il risanamento della copertura della residenza in argomento, è stato nominato quale Responsabile Unico del Progetto l'Arch. Frank Vella, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

Fogli n. Allegati n.

- che il nominato RUP è in possesso dei requisiti di professionalità previsti dalla normativa vigente e, in particolare, dall'articolo 15 e dall'Allegato I.2 del Codice dei contratti;
 - **Precisato che**, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 36/2023 e s.m.i, la stazione appaltante, in funzione della specifica tipologia e dimensione dell'intervento, indica le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni fase della relativa progettazione e che per gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria può essere omesso il primo livello di progettazione a condizione che il progetto esecutivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso;
 - **Richiamati:**
 - il Decreto del Direttore n. 188/2025 di affidamento dell'incarico del servizio di ingegneria e architettura per la Progettazione Esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e Direzione Lavori, per la realizzazione dei summenzionati lavori di manutenzione straordinaria della copertura della residenza in oggetto, all'arch. Zuin Piero Andrea con sede legale in Padova, Partita. I.V.A. 02373870282;
 - Il Decreto del Direttore n. 221/2025 di affidamento del servizio di verifica del progetto esecutivo per l'intervento relativo ai lavori di manutenzione straordinaria della copertura della residenza in oggetto, allo studio En3 Srl, Società di verifica progetti, con sede legale a Milano (MI) p.Iva 01745200764;
 - **Visto:**
 - il Progetto Esecutivo consegnato dall'arch. Zuin Piero Andrea acquisito al protocollo dell'ente con il nr. 6697 del 04/08/2025 così come aggiornato con nota PEC prot. 9895 del 08/09/2025, già oggetto della verifica nel prosieguo specificata;
 - il rapporto conclusivo di verifica del Progetto Esecutivo per i lavori in oggetto, ai sensi dell'art. 42, comma 4, del DLgs 36/2023, della società En3 Srl, assunto al protocollo aziendale n. 9898 del 08/09/2025;
 - il verbale di validazione del progetto Esecutivo da parte del RUP depositato agli atti dell'Ente con nota prot n. 10295 del 22/09/2025, allegato 1 parte integrante ed essenziale del presente provvedimento;
- **Considerato che** il Quadro Economico dell'opera consta dell'importo complessivo pari ad € 527.690,87 come di seguito dettagliato;
 - **Ritenuto** di approvare il suddetto Progetto Esecutivo e contenente i seguenti elaborati, come da elenco contenuto **nell'allegato 1**, parte integrante ed essenziale del presente provvedimento;
 - **Considerato** che quota parte delle somme di cui al quadro economico, relative al servizio di progettazione e supporto al RUP, sono già state impegnate in sede di affidamento degli

A. IMPORTO PER FORNITURE, LAVORI, SERVIZI	A. Importo dei Lavori e delle forniture		€	€
	A.1	Importo lordo dei lavori di cui € 123.271,63 per costo della manodopera		
		OG1 al netto dei costi della sicurezza	€ 286 772,71	
		OS 30 al netto dei costi della sicurezza	€ 89 627,12	
		Totale importo lavori		€ 376 399,83
	A.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso		€ 13 955,51
		Totale importo dei lavori e delle forniture e dei servizi non soggetti a ribasso		€ 13 955,51
		Totale importo		€ 390 355,34
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	B. Somme a disposizione dell'Amministrazione		€	€
	B.1	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini		€ 0,00
	B.2	Allacciamento ai pubblici servizi		€ 0,00
	B.3	Imprevisti (max. 5%)		€ 19 517,77
	B.4	Spese tecniche relative alla progettazione, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alla direzione lavori, al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, contabilità - comprensive di contributi previdenziali		€ 51 430,08
	B.5	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione - comprensive di contributi previdenziali		€ 5 146,43
	B.6	Incentivi RUP e collaboratori - art. 113 D. Lgs. 50/2016 2% importo lavori		€ 7 807,11
		Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione (B1+....+B6)		€ 83 901,38
C. I.V.A.	C. I.V.A.			
	C.1.1	I.V.A. su Lavori e Forniture	10%	€ 37 639,98
	C.1.2	I.V.A. su Costi della Sicurezza	10%	€ 1 395,55
	C.1.3	I.V.A. su Imprevisti	10%	€ 1 951,78
	C.2	I.V.A. su Somme a disposizione dell'Amministrazione esclusi imprevisti e incentivi	22%	€ 12 446,83
		Totale IVA		€ 53 434,14
		TOTALE COSTO INTERVENTO (A+B+C)		€ 527 690,87

incarichi al capitolo 23010/1 "Straordinaria manutenzione residenza" in conto esercizio 2025 del bilancio di previsione finanziario 2025-2027, per la somma complessiva di Euro 69.221,28 e, che resta pertanto da finanziare la somma di Euro 458.469,59 al pertinente capitolo di spesa;

- **Vista** la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 17/2025 del 16/06/2025 che approva l'assestamento del Bilancio di previsione 2025/2027;
- **Dato atto che** necessita procedere celermente all'espletamento degli adempimenti tecnico amministrativi per dare avvio alla procedura di gara e all'apertura del cantiere;
- **Dato atto**, altresì, che l'importo complessivo a base d'asta per le prestazioni oggetto della presente procedura e che costituiranno il valore di gara, sulla base del Quadro Economico presentato, ammontano sinteticamente ad Euro 390.355,22 (trecentonovantatrecentocinquantacinque/22) a lordo del ribasso, così composto:
 - Importo soggetto a ribasso € 376.399,83 (di cui € 123.271,61 per la manodopera);
 - Costi sicurezza non soggetti a ribasso (Legge 81/2008) € 13.955,51;
- **Ritenuto**, in considerazione dell'importo a base di gara e della tipologia di prestazioni oggetto

di affidamento di attivare ai fini della selezione dell'operatore economico una procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, individuati in base a indagini tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a 150.000,00 euro e inferiore a 1 milione di euro, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. C, del DLgs. 36/2023 e s.m.i., da aggiudicare con il criterio del minor prezzo, nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., da tenersi riservato agli atti fino al termine di presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 35 comma 2, lett. b) del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

- **Considerato** pertanto di selezionare operatori che risultino regolarmente accreditati all'albo fornitori dell'Azienda nella pertinente categoria per lavori edili (OG1 – II classifica) nonché risultino contemporaneamente iscritti al pertinente bando Mepa: "Lavori di manutenzione e opere pubbliche – opere generali - categoria OG1";
- **Visto** l'elenco in **allegato n.2** riservato agli atti fino al termine di presentazione delle offerte, contenente gli operatori economici candidati, come sopra selezionati;
- **Dato atto che** il Codice Unico di Progetto assegnato mediante procedura telematica dal sito del Comitato CIPE è il seguente: E92D25000060005;
- **Considerato**, altresì, che in relazione all'importo dell'appalto, è stata quantificata in € 7.807,11 la somma da destinare al fondo incentivi per funzioni tecniche e per il fondo innovazione ai sensi art. 45 del DLgs n. 36/2023 e s.m.i., come previsto dal Regolamento approvato con Decreto del Direttore n. 76 del 11/03/2025, di cui Euro 6.245,69 da destinare per le funzioni tecniche svolte dai dipendenti dell'Azienda nella procedura in oggetto ed Euro 1.561,42 quale quota da destinare al fondo innovazione;
- **Preso atto che** la lettera d'invito **allegato n.3** riservato, contenente tutte le indicazioni relativamente al procedimento di gara stesso, i modelli di dichiarazioni che devono presentare i partecipanti ed altra documentazione correlata, è stata predisposta dal servizio tecnico dell'ESU;
- **Visto** che il pertinente capitolo 23010/1 - straordinaria manutenzione residenze, in conto esercizio 2025 del Bilancio di previsione finanziario 2025-2027, non presenta congrua disponibilità per l'impegno della corrispondente somma comprensiva di IVA di Euro 458.469,59;
- **Ritenuto** di stornare la somma occorrente, di Euro 2.498,30, prelevandola dalle economie previste nel capitolo 23010/26 - Interventi ristrutturazione ed acquisto immobili – Legge 338/2000 per impegnarla al capitolo 23010/1 "straordinaria manutenzione residenze", in conto esercizio 2025 del bilancio di previsione finanziario 2025-2027, per l'esecuzione di detti lavori;

- **Ritenuto** di prenotare la somma di € 458.469,59 per la copertura del quadro economico, al netto delle spese già impegnate, al pertinente capitolo 23010/1 “straordinaria manutenzione residenze”, in conto esercizio 2025 del bilancio di previsione finanziario 2025-2027, demandando a successivo decreto di affidamento dei lavori il relativo impegno di spesa;
- **Tutto ciò premesso**
- **Visti:**
 - il Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n.118;
 - il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n.36 s.m.i.;
 - la Legge Regionale 29 novembre 2001, n.39;
 - la Legge Regionale 7 aprile 1998, n.8;
 - la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 10/12/2024 "Bilancio di previsione finanziario 2025-2027";
- **Preso atto** del visto di regolarità contabile, ex art. 43 della L.R. n. 39/2001, allegato al presente provvedimento;
- **Preso atto** del visto di regolarità amministrativa, allegato al presente provvedimento;

DECRETA

1. che le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare il progetto esecutivo per i lavori di manutenzione straordinaria per il risanamento, coibentazione e nuova impermeabilizzazione della copertura esistente - adeguamento impianto scariche atmosferiche e installazione sistema aspirazione presso residenza B. Colombo a Padova, contenente gli elaborati, come da elenco di cui all'allegato n.1, parte essenziale e integrante del presente provvedimento, per un importo complessivo di € 527.690,87, validato positivamente dal RUP arch. Frank Vella con verbale del 22/09/2025 agli atti dell'Ente;
3. di approvare il quadro economico, così composto:
 - € 376.399,83 importo soggetto a ribasso;
 - € 13.955,51 di costi per la sicurezza non soggetto a ribasso;
 - € 137.335,52 di somme a disposizione;
 comprensivo di € 7.807,11, somma da destinare al fondo incentivi per funzioni tecniche e per il fondo innovazione ai sensi art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023 e sm.i.;
4. di approvare la documentazione amministrativa conservata agli atti e la lettera d'invito di cui all'**allegato n. 3**;
5. di stornare la somma occorrente, di Euro 2.498,30, prelevandola dalle economie previste nel capitolo 23010/26 - Interventi ristrutturazione ed acquisto immobili – Legge 338/2000 per impegnarla al capitolo 23010/1 “straordinaria manutenzione residenze”, in conto esercizio 2025 del bilancio di previsione finanziario 2025-2027, per l'esecuzione di detti lavori;

6. di prenotare la somma complessiva lorda dell'intervento pari ad € 458.469,59, decurtata dell'importo già impegnato pari a € 69.221,28, al capitolo 23010/1 "straordinaria manutenzione residenze", in conto esercizio 2025 del bilancio di previsione finanziario 2025-2027 e demandando a successivo decreto di affidamento dei lavori il relativo impegno di spesa;
7. di indire, per le motivazioni in premessa, la procedura negoziate senza bando con la consultazione di almeno cinque operatori economici, nel rispetto del principio di rotazione degli affidamenti, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., tramite la piattaforma elettronica MEPA, al bando per "Lavori di manutenzione e opere pubbliche – opere generali - categoria OG1", per un importo di Euro 390.355,22 Iva esclusa, di cui Euro 376.399,83 a base d'asta per lavori ed Euro 13.955,51 Iva esclusa per costi complessivi per la sicurezza non assoggettati a ribasso, con criterio di aggiudicazione del minor prezzo mediante ribasso percentuale offerto sull'importo dei lavori;
8. Di approvare l'elenco degli operatori economici candidati, in **allegato n. 2** riservato agli atti fino al termine di presentazione delle offerte, selezionati tra gli operatori regolarmente accreditati all'albo fornitori dell'Azienda nella pertinente categoria per lavori edili (OG1 – II classifica), nonché risultanti iscritti al bando Mepa "Lavori di manutenzione e opere pubbliche – opere generali - categoria OG1", con esclusione dei concorrenti già oggetto di precedente affidamento nel medesimo settore merceologico di importo superiore a € 150.000,00;
9. che gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte, di cui all'art. 17 del DLgs 36/2023, sono individuati in parte premessa;
10. di dare atto che sulla base del Decreto del Direttore n. 120 del 15/04/2024 di assegnazione degli incarichi di elevata qualificazione e ai sensi dell'art. 15 del Codice dei contratti, viene individuato quale Responsabile Unico del Progetto (RUP) dell'intervento in oggetto l'Arch. Frank Vella e che nella presente procedura intervengono, a titolo di supporto al RUP il dott. Enrico Cecchinato, dipendenti assegnati al Servizio tecnico di Esu Padova;
11. di dare atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55, comma 1 del Codice:
- la stipulazione del contratto deve avvenire entro 30 trenta giorni dall'aggiudicazione;
 - i termini dilatori previsti dall'articolo 18, commi 3 e 4, non si applicano al presente affidamento in quanto di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea;
 - ai sensi dell'art. 18, comma 1, del Codice, il contratto sarà stipulato, a pena di nullità, in forma scritta ai sensi dell'allegato I.1, articolo 3, comma 1, lettera b), in modalità elettronica nel rispetto delle pertinenti disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82;
12. di dare atto che il programma dei pagamenti conseguenti all'assunzione degli impegni di spesa

del presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica concernenti il Patto di stabilità interno, in quanto coerenti con i flussi di cassa in uscita;

13. di dare atto che il presente decreto è esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

14. di dichiarare che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art. 37, comma 1 e 2, e art. 23, comma 1 lett. b), del D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 (Amministrazione Trasparente).

IL Direttore

VERZA GABRIELE

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)