

**OGGETTO: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA RESIDENZA GALILEO GALILEI A PADOVA FINALIZZATA ALL'OTTENIMENTO DEL CONTRIBUTO PNRR AI SENSI DEL D.M. N. 481 DEL 26.02.2024. AVVIO PROCEDURA DI GARA. CUP E92F2500002000 - CUI L00815750286202500002. PRESA D'ATTO AGGIUDICAZIONE E RIDETERMINAZIONE QUADRO ECONOMICO**

## **Il Direttore**

### **Premesso che:**

- ai sensi dell'art.6, comma 1, lettera a) 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;
- ESU di Padova, ai sensi degli articoli 3, comma 1, lettera f) e 25 della Legge Regionale 7 aprile 1998, n.8, gestisce diversi immobili nell'ambito di pertinenza, adibiti a residenze per studenti universitari, per i propri fini istituzionali;

**Visto** il Decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 481 del 26.02.2024 finalizzato a sostenere finanziariamente l'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore, in attuazione della Riforma 1.7- "Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per gli studenti" prevista dalla Missione 4, Componente 1 "Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido all'università" del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza a titolarità del Ministero dell'università e della ricerca;

**Considerato** che il Decreto Ministeriale n. 481/2024 all'art. 3, comma 1, prevede che le risorse complessive disponibili per l'azione specifica da attuare sono pari a € 1.198.000.000,00 finalizzati a finanziare almeno 60.000 posti letto aggiuntivi da rendere disponibili entro il 30 giugno 2026;

**Considerato**, altresì, che ESU Padova è proprietario di un immobile denominato "Residenza Galilei" che necessita di un adeguato intervento di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria per poter essere destinato a funzioni di residenzialità universitaria, intervento che ESU Padova eseguirà con proprie risorse finanziarie;

### **Dato atto che:**

- con decreto del Direttore n. 96/2025 è stato affidato allo Studio Plannings srl con sede legale in Albignasego via Battaglia n. 71/B, Codice Fiscale 02329910281 Partita IVA 02329910281, l'incarico del servizio di ingegneria e architettura per la Progettazione esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, esecuzione e Direzione Lavori per la realizzazione lavori di manutenzione straordinaria dei locali della residenza in argomento, è stato nominato quale Responsabile Unico del Progetto l'Arch. Frank Vella, ai sensi dell'art. 15, del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36;

**Precisato che**, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, 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;

## **Visti**

- la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 17 del 16/06/2025 di approvazione dell'asestamento di bilancio di previsione 2025/2027;
- il decreto del Direttore n. 216 del 30/07/2025 con cui è stato approvato il progetto esecutivo per i lavori di manutenzione straordinaria dei locali della residenza Galileo Galilei di Via Magarotto, 9-16 a Padova ed è stato contestualmente dato indirizzo al RUP di procedere ad avviare la procedura selettiva per l'individuazione dell'operatore economico cui affidare i lavori in oggetto per un Quadro Economico complessivo dell'opera pari ad € 1.759.070,025;
- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 20 del 01.08.2025 di aggiornamento del programma triennale dei lavori pubblici 2025/2027 e dell'elenco annuale per l'anno 2025 con inserimento dell'intervento di che trattasi - CUI L00815750286202500002 – di importo complessivo pari a € 366.936,45 per l'anno 2025 e € 1.337.990,02 per l'anno 2026;

## **Atteso che**

- a) l'appalto ha per oggetto tutti gli interventi necessari per la riqualificazione dei 45 appartamenti per studenti universitari esistenti presso la Residenza Galileo Galilei in via Magarotto, di proprietà di E.S.U. Padova ai piani 4°, 5°, 6° e 7° e mira a un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo delle unità abitative esistenti, con particolare attenzione all'adeguamento dell'intera struttura residenziale universitaria ai requisiti di accessibilità e fruibilità per utenti con disabilità fisiche o sensoriali con interventi di carattere edile, impiantistico e opere sulla sicurezza così come previste nel P.S.C.;
- b) i lavori sono dettagliatamente descritti nella "Relazione generale Architettonica" del Progetto salve più precise indicazioni che all'atto dell'esecuzione potranno essere impartite da parte della Direzione dei Lavori;
- c) l'Esecuzione dei lavori è a misura: importo dell'appalto posto a base di gara € 999.879,38 oltre IVA di legge, di cui € 11.578,62 per oneri della sicurezza e €. 208.691,96 valore della manodopera (non ribassabili);
- d) la misurazione e la valutazione dei lavori a misura sono effettuate secondo le specificazioni date nel presente CSA e nell'enunciazione delle singole voci del prezziario;
- e) i lavori, le somministrazioni e le economie saranno pagati con i prezzi contrattuali contenuti nell'elenco prezzi unitari, tra gli allegati di progetto, dedotto lo sconto contrattuale;
- f) è prevista la revisione prezzi in base all'art. 60 e All. II.2bis D.Lgs. 31.03.2023 n.36 con modalità di calcolo demandata alla Direzione lavori che, in contraddittorio con l'impresa, la stabilirà secondo le norme vigenti al momento dell'esecuzione delle opere;
- g) il termine stabilito per l'effettuazione dei lavori è pari a complessivi 150 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data del Verbale di avvio dei lavori, redatto dal direttore dei lavori all'uopo nominato;
- n) entro il termine di 6 mesi dalla data di fine lavori dovrà essere emesso il Collaudo Tecnico Amministrativo dei lavori eseguiti, come stabilito dal Contratto;
- o) il subappalto o il sub-affidamento sono regolati dalle condizioni dell'art. 119 del d.lgs. 36/2023 e consentiti previa autorizzazione della Stazione appaltante purché, già all'atto dell'offerta, l'Appaltatore abbia specificato i lavori o le parti delle opere, oppure i servizi e le forniture o parti di esse, che intende subappaltare;
- p) in caso di ritardo nell'esecuzione dei lavori da parte dell'impresa, rispetto al Cronoprogramma, non imputabile all'Amministrazione, sarà applicata una penale del 1,5‰ (come previsto dall'art 126 comma I D.Lgs 36 del 2023) dell'importo di contratto per ogni giorno di ritardo;

**Dato atto** che necessita procedere celermente all'espletamento degli adempimenti tecnico

amministrativi e all'esecuzione dei lavori per l'ottenimento del contributo PNRR, ai sensi del DM 481 del 26.02.2024 così come modificato dal Commissario Straordinario con Ordinanza n.3 del 23.01.2025, con modalità e tempistiche compatibili con la messa a disposizione dei posti letto per l'assegnazione entro i termini di rendicontazione del target M4C1-30 in scadenza al 30 giugno 2026;

**Premesso che:**

- con deliberazione di Consiglio Provinciale in data 29.04.2013 n. 15 di Reg., la Provincia di Padova ha istituito una Stazione Appaltante e Centrale di Committenza Provinciale, relativamente alle procedure di appalto di lavori, servizi e forniture;
- la Provincia di Padova ed E.S.U. PADOVA hanno sottoscritto la "Convenzione per la delega delle funzioni di affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture alla Stazione Appaltante Qualificata istituita presso la Provincia di Padova" acquisita al protocollo della Provincia al n. 78438 in data 15.11.2024;

**Dato atto che:**

- con decreto del Direttore di ESU Padova n. 231 del 7/08/2025, è stato disposto l'avvio della procedura per l'affidamento dei LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA RESIDENZA GALILEO GALILEI A PADOVA FINALIZZATA ALL'OTTENIMENTO DEL CONTRIBUTO PNRR AI SENSI DEL D.M. N. 481 DEL 26.02.2024" - CUP E92F25000020001 - CUI L00815750286202500002, per un importo a base di gara di € 999.879,38 di cui € 988.300,76 per lavori soggetto a ribasso ed € 11.578,38 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso) stabilendo, tra l'altro, di dar luogo all'affidamento dell'appalto mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023, con l'applicazione del criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 108 D.lgs 36/2023 e di invitare a presentare offerta gli operatori economici iscritti allo strumento telematico di negoziazione DigitalPA di ESU Padova e individuati, sulla base dei requisiti richiesti per la tipologia di gara da svolgersi secondo quanto indicato dal RUP, con PEC prot. Prov.le n. 57781 del 07/08/2025:

1 TIENI COSTRUZIONI 1836 S.r.l P.IVA 04289250237

2 EUROELETTRICA IMPIANTI S.r.l. UNIPERSONALE P.IVA 02399660188

3 SECLAR S.r.l UNIPERSONALE P.IVA 09683761218

4 TSE IMPIANTI S.r.l P.IVA 05564080728

5 EDILDOVI S.r.l P.IVA 04579380637

**Visti**

- la lettera invito prot. n. 59043 del 14.08.2025 con cui sono state indicate le modalità di accesso ed utilizzo della

piattaforma telematica garantendo a tutti gli interessati l'accesso libero, gratuito e indiscriminato alla piattaforma medesima;

- l'avviso prot. Prov.le n. 59046/2025 di avvio della procedura negoziata ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 comma 2 bis del D.Lgs 36/2023 pubblicato sul Portale Appalti della Provincia di Padova;

**Preso atto che**, come risulta dai verbali delle operazioni svolte prot. n. 62841/2025 (verbale n.1), prot. n. 64193/2025 (verbale n.2) le risultanze di gara sono le seguenti:

- entro il termine delle ore 12:00:00 del giorno 02.09.2025, previsto dalla lettera di invito, hanno presentato offerta i seguenti operatori economici:

|                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 TSE IMPIANTI S.r.l P.IVA 05564080728 - prot. n. 0062445/25 del 02.09.2025                         |
| 2 EDILDOVI S.r.l P.IVA 04579380637 - prot. n. 0062455/25 del 02.09.2025                             |
| 3 SECLAR S.r.l UNIPERSONALE P.IVA 09683761218 - prot. n. 0062498/25 del 02.09.2025                  |
| 4 EUROELETTRICA IMPIANTI S.r.l. UNIPERSONALE P.IVA 02399660188 - prot. n. 0062500/25 del 02.09.2025 |

• i ribassi offerti dai concorrenti sono risultati i seguenti

| <i>plico</i> | <i>operatore</i>              | <i>economico ribasso</i> |
|--------------|-------------------------------|--------------------------|
| 1            | TSE IMPIANTI SRL              | 1,030                    |
| 2            | EDILDOVI                      | 5,000                    |
| 3            | SECLAR S.r.l.                 | 3,000                    |
| 4            | EUROELETTRICA IMPIANTI S.R.L. | 2,000                    |

**Considerato** che, essendo il numero delle offerte ammesse inferiore a cinque, non si è proceduto al calcolo della soglia di anomalia, determinata ai sensi dell'art. 54, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023 e pertanto la graduatoria provvisoria è risultata la seguente:

| <i>graduatoria operatore economico</i> | <i>ribasso</i> |
|----------------------------------------|----------------|
| 1^ EDILDOVI                            | 5,000 %        |
| 2^ SECLAR S.r.l.                       | 3,000 %        |

**Atteso che**, sulla base delle risultanze anzidette, è stata formulata proposta di aggiudicazione dei LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA RESIDENZA GALILEO GALILEI A PADOVA FINALIZZATA ALL'OTTENIMENTO DEL CONTRIBUTO PNRR AI SENSI DEL D.M. N. 481 DEL 26.02.2024” - CUP E92F25000020001 - CUI L00815750286202500002”. CIG B7FA6E6C8B”, per E.S.U. PADOVA a favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta: **EDILDOVI SRL** con sede legale in Napoli (NA), cap 80111, via Agostino Depretis, c.f. e p.i. 04579380637, pec: edildovi@pec.it, che ha offerto il ribasso del **5,00%** sull'importo posto a base d'asta;

**Dato atto** che:

- l'operatore economico proposto per l'aggiudicazione ha dichiarato sotto la propria responsabilità, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, il possesso dei requisiti di carattere generale ex articoli 94, 95, 98 del D.Lgs. n. 36/2023, nonché dei requisiti di cui all'art. 100 dello stesso decreto;
- le verifiche dei summenzionati requisiti di carattere generale e speciale, tramite sistema FVOE di ANAC e autonome richieste agli enti certificanti, hanno comprovato quanto dichiarato in sede di gara dal concorrente proposto per l'aggiudicazione come da documentazione che trovasi in atti della Provincia;
- l'operatore economico proposto per l'aggiudicazione ha dichiarato nell'offerta l'intenzione di subappaltare le attività 45111000, 90512000, 60000000, 45421152, 45421146, 45350000, 45315000, 45432114, 44115000, 45421100 per una quota del 49% sull'importo contrattuale;

**Atteso** che con determinazione del Dirigente della SUA della Provincia di Padova n. 1127 del 03/10/2025 è stato aggiudicato, ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D.Lgs. n. 36/2023 e in esecuzione delle risultanze di gara in premessa riferite, l'affidamento dei lavori suddetti a favore del concorrente EDILDOVI SRL C.F. e P.IVA 04579380637, pec: edildovi@pec.it, che ha offerto il ribasso del **5,00%** sull'importo posto a base di gara per un importo contrattuale di € 950.464,34= compresi gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;

**Considerato che**

a) il quadro economico approvato con Decreto del Direttore n. 216/2025 risultava così composto:  
€ 988.300,76 importo soggetto a ribasso;  
€ 11.578,62 di costi per la sicurezza non soggetti a ribasso;  
€ 759.190,64 di somme a disposizione;

b) con Decreto del Direttore n. 216/2025 è stata altresì prenotata la somma complessiva lorda dell'intervento pari ad € 1.580.819,81, decurtata dell'importo già impegnato pari a € 178.250,21, al capitolo 23010/26 del bilancio di previsione 2025 "Interventi di ristrutturazione e acquisto immobili – Legge 338/2000" subordinando l'adozione del relativo impegno di spesa a seguito adozione del provvedimento di aggiudicazione della procedura di gara con individuazione dell'operatore economico aggiudicatario;

**Considerato** che, a seguito risultanze di gara di cui alla Determinazione del Dirigente della Provincia di Padova n. 1127/2025, il Quadro economico viene così rideterminato:

| Quadro Economico RESIDENZA GALILEI                                                                                              |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>LAVORI</b>                                                                                                                   |                       |
| IMPORTO AGGIUDICAZIONE APPALTO<br>(di cui € 208.691,96 relativo alla manodopera)<br>Lavori a corpo, a misura soggetto a ribasso | € 950.464,34          |
| di cui costi sicurezza non soggetti a ribasso € 11.578,62                                                                       |                       |
| <b>SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>                                                                           |                       |
| Spese per arredi                                                                                                                | € 295.538,50          |
| Sgombero mobilia da area cantiere                                                                                               | € 49.993,97           |
| Progettazione esecutiva compreso CSP, CSE e DL                                                                                  | € 130.152,78          |
| Imprevisti                                                                                                                      | € 49.993,97           |
| Incentivi tecnici gruppo lavoro art 45 DLgs 36/2023                                                                             | € 19.997,59           |
| Verifica                                                                                                                        | € 10.334,46           |
| IVA 10% su importo lavori                                                                                                       | € 95.046,30           |
| CNPAIA                                                                                                                          | € 5.619,49            |
| IVA 22%                                                                                                                         | € 97.161,95           |
| Contributo ANAC                                                                                                                 | € 410,00              |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                                   | <b>€ 1.704.713,35</b> |

**Considerato** altresì che parte del Quadro economico iniziale di € 1.759.070,025 è già stata impegnata per una somma pari a € 178.249,00 di cui

- € 165.137,85 impegno di spesa n.312/2025 sul cap. 23010/26 del bilancio di previsione 2025 oltre a
- € 13.112,36 impegno di spesa n. 357/2025 sul cap. 23010/26 del bilancio di previsione 2025;

**Dato atto** pertanto che, in virtù delle economie di gara, le somme da stanziare per l'intervento in oggetto risultano ammontare a (€ 1.704.713,35-€ 178.249,00) **€ 1.526.464,35** da impegnare definitivamente sul cap. 23010/26 del bilancio di previsione 2025 "Interventi di ristrutturazione e

acquisto immobili – Legge 338/2000 come da provvedimento di aggiudicazione trasmesso dalla provincia con Determinazione n. 1127 del 3/10/2025;

**Dato atto** che nel quadro economico approvato è compresa altresì la somma di € 19.997,59 da destinare al fondo incentivi per funzioni tecniche e per il fondo innovazione ai sensi art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023;

**Vista** la prenotazione di impegno di € 1.580.819,82 sul cap. 23010/26 del Bilancio 2025 n. 401 in data 30/07/2025 assunta con Decreto del Direttore n. 216/2025 che viene conseguentemente rideterminato in € 1.526.464,35 con un'economia di €54.355,57;

**Considerato** che necessita altresì:

- procedere al pagamento del contributo ANAC, somma che sarà versata dal Servizio economato e gare a rimborso della somma anticipata dalla Centrale di committenza;
- dare atto che i compensi a favore della SUA della Provincia di Padova per lo svolgimento della procedura in oggetto sarà corrisposto a seguito ricezione di nota del detto Ente al protocollo di ESU Padova con imputazione sulla quota incentivi di cui all'art 45 D.Lgs 36/2023 smi;

**Visto** il comma 8 dell'art. 17 del D.lgs. 36/2023 secondo il quale l'esecuzione del contratto può essere iniziata, anche prima della stipula, per motivate ragioni fra le quali rientrano le ragioni d'urgenza di cui al comma 9" ovvero un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare;

**Visto** il comma 6 dell'art. 50 del D.lgs. 36/2023 : “Dopo la verifica dei requisiti dell'aggiudicatario, la stazione appaltante può procedere all'esecuzione anticipata del contratto;

### **Richiamati**

- il D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 209/2024 “Correttivo” al codice dei contratti;
- il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia regionale per il diritto allo Studio ESU Padova approvato con D.Lgs. n. 118 del 23.6.2011 “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”;
- la Delibera n. 28 del 10/12/2024 di approvazione del bilancio di previsione finanziario 2025/2027, esecutiva;
- la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 3 del 30/01/2025 Esu di Padova che ha approvato il Piano Integrato di attività ed organizzazione 2025/2027 (PIAO) contenente, all'allegato C, il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza;
- il D.lgs. n. 33/2013 e l'art. 28 del Codice dei Contratti Pubblici, in materia di amministrazione trasparente;
- il Decreto del Direttore n. 120 del 15/04/2024 con cui sono stati assegnati gli incarichi di elevata qualificazione all'interno dell'Ente;

### **Visti**

il Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118;

la Legge Regionale 29 novembre 2001, n. 39;

la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 10 dicembre 2024 "Bilancio di previsione finanziario 2025-2027", efficace dal 10/01/2025;

**Preso atto** del visto di regolarità amministrativa, allegato al presente provvedimento;

**Preso atto** del visto di regolarità contabile, ex art. 43 della L.R. n. 39/2001, allegato al presente provvedimento;

### **DECRETA**

- 1) di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di prendere atto dell'aggiudicazione effettuata dalla Centrale di Committenza qualificata della Provincia di Padova, approvata con determinazioni dirigenziali della Provincia di Padova n. 1127 del 3/10/2025;
- 3) di dare atto che l'aggiudicazione per l'affidamento dei LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA RESIDENZA GALILEO GALILEI A PADOVA FINALIZZATA ALL'OTTENIMENTO DEL CONTRIBUTO PNRR AI SENSI DEL D.M. N. 481 DEL 26.02.2024" - CUP E92F25000020001 - CUI L00815750286202500002". CIG B7FA6E6C8B", è in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta: **EDILDOVI SRL** con sede legale in Napoli (NA), cap 80111, via Agostino Depretis, c.f. e p.i. 04579380637, pec: edildovi@pec.it, che ha offerto il ribasso del **5,00%** sull'importo posto a base d'asta per un importo contrattuale lavori di € 950.464,34= comprensivo di oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- 4) di ridurre della somma pari a € 54.355,57 l'impegno di spesa complessivo di € 1.580.819,82 assunto con Decreto del Direttore n. 216/2025 sul cap. 23010/26 del Bilancio 2025 n. 401 in data 30/07/2025 che viene conseguentemente rideterminato in € 1.526.464,35 a totale copertura dell'intervento come in premessa specificato;
- 5) di procedere all'esecuzione anticipata del contratto nelle more della stipula ai sensi del comma 6 dell'art. 50 del D.lgs. 36/2023;
- 6) di dare atto che il presente decreto è esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;
- 7) di procedere alla pubblicazione del presente atto come previsto dalla normativa in materia di trasparenza secondo le disposizioni del D.LGS 33/2013 smi.

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