

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, Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, 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;
- ESU di Padova, stante la crescente richiesta, ha intrapreso altresì una politica di rafforzamento dell'offerta di alloggi universitari sul territorio di propria competenza;

Richiamata la Deliberazione della Regione Veneto n. 3708 del 23/06/1987 di Messa a disposizione degli Esu dei beni mobili ed immobili "Ex Opera Universitaria" trasferiti alla Regione Veneto ai sensi della legge 22.12.1979 n. 642 tra i quali rientrano - al punto 4 - gli Uffici e la Mensa di via San Francesco 122, Padova, che risultano individuati al N.C.E.T – Terreni con FG 103;

Atteso che ESU Padova intende procedere alla ristrutturazione dei locali della ristorazione San Francesco attraverso una serie di interventi che riguardano la ridistribuzione degli spazi funzionali, l'adeguamento normativo e la manutenzione straordinaria delle parti impiantistiche ed edilizie;

Premesso inoltre che:

- l'opera risulta inserita nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2023-2025, con il seguente Codice Unico Intervento (CUI): L00815750286202100003;
- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'ESU di Padova n. 30/2022, veniva approvato in linea tecnica ed economica il primo lotto d'investimento funzionale, relativo alla realizzazione delle opere necessarie al recupero del padiglione vetrato della sala mensa, dello spazio sotterraneo sottostante e della cucina, per un importo di euro 1.800.000,00 di cui Euro 1.335.000,00 per lavori e Euro 465.000,00 per somme a disposizione;
- Con Decreto del Direttore n. 301 del 29/12/2022 è stata incaricata la S.U.A. della Provincia di Vicenza ad espletare la gara per l'affidamento della progettazione esecutiva e Direzione dei lavori in oggetto ed impegnata contestualmente la somma di Euro 266.436,26 al capitolo 33010 - spese acquisto costruzione sistemazione immobili - art. 3 ristrutturazione ristorazione San Francesco – del bilancio di previsione 2022/2024 - esercizio 2022;

Richiamato il *Codice dei contratti pubblici*, approvato con D.Lgs. 36 del 31 marzo 2023, in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante "Delega al Governo in materia di contratti pubblici", nel proseguo anche Codice dei Contratti o semplicemente "Codice" così come modificato dal Decreto legislativo correttivo 209/2024;

Considerato che con Decreto del Direttore n. 276 del 18/10/2023 è stato approvato l'adeguamento al nuovo codice dei contratti e della seguente documentazione:

- Calcolo dei corrispettivi ai sensi del D.M. 17.06.2016;
- Schema di disciplinare di incarico/condizioni di esecuzione;
- Requisiti di partecipazione;

- Criteri e modalità di attribuzione dei punteggi tecnici ed economici e si è dato avvio alla procedura selettiva con procedura negoziata ai sensi dall'art. 50, comma 1, lettera e) del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, previa consultazione di almeno dieci operatori economici, individuati in base ad indagini di mercato o tramite elenchi, per un importo di euro 214.868,00, IVA ed oneri previdenziali esclusi, da aggiudicarsi con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa basato sul miglior rapporto qualità/prezzo;

Richiamati:

- il Decreto del Direttore n. 2 del 9/1/2024 con cui è stato affidato all'operatore ALESSIO PIPINATO & PARTNERS ARCHITECTURAL ENGINEERING SRL, con sede in Rovigo, via Giantommaso Minadois n. 20, l'incarico per la progettazione dei servizi di architettura e ingegneria, relativi all'intervento di ristrutturazione dei locali della ristorazione San Francesco, attraverso una serie di interventi riguardanti la ridistribuzione degli spazi funzionali, l'adeguamento normativo e la manutenzione straordinaria delle parti impiantistiche ed edilizie per un importo contrattuale di € 204.450,58 esclusi gli oneri fiscali e previdenziali;
- il decreto del Direttore n. 154 del 13/05/2024 con cui è stato disposto il versamento delle spese per ritiro della concessione in sanatoria, per un importo complessivo di € 1.441,33, presso il comune di Padova, di cui alla domanda di condono edilizio, ai sensi dell'art. 33 della L. 47/1985, a motivo di una serie di interventi eseguiti nell'edificio di via San Francesco 122, da parte dell'Esu di Padova, pratica n. 1986/22900 del 01/04/1986, reg. n.16904, ed acquisita al registro delle domande di condono, procedura per la quale è stato delegato lo studio ALESSIO PIPINATO & PARTNERS ARCHITECTURAL ENGINEERING SRL;
- il decreto del Direttore n. 219 del 4/7/2024 di affidamento alla società EN3 SRL, di Milano, C.F./P.I. 01745200764, in possesso di adeguata qualificazione, dell'incarico per la verifica di conformità degli elaborati tecnici del progetto esecutivo alla normativa vigente, ai sensi dell'art. 42 e degli artt. 39 e 40 dell'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 a supporto dell'attività del Rup, per un importo complessivo di € 13.432,80, oneri previdenziali ed Iva inclusi;

Accertato che lo Studio incaricato della redazione del Progetto esecutivo ha redatto l'elaborato "105_20245_007_ES – Relazione tecnica di applicazione dei Criteri Ambientali Minimi" conformemente a quanto riportato nell'Allegato 1 del DM 5 Agosto 2024 in materia di Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'edilizia;

Acquisiti altresì

- la nota prot. n. 10396 del 15/10/2024 con cui è stato notificato l'interesse culturale dell'Immobile denominato "*Palazzo Orsato Oselladore*", sito in via San Francesco 122, catastalmente distinto al C.F., foglio 103, particella 630, subb. 1, 2 esclusa la porzione delimitata dalle lettere ABCDEFGHILMNOPQR e 3, e al C.T. foglio 103 (*sedime dell'intero complesso*), particella 630, di proprietà della Regione del Veneto, in uso all'ESU di Padova - ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Articoli 10, comma 1, e 12, comma 2 e del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 marzo 2024, n. 57 – Articolo 41, commi 1 e 7;
- l'Autorizzazione dell'Ufficio Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Padova ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 pervenuta al Protocollo generale di questo Ente con protocollo n. 225 del 15/01/2025 dalla quale risulta che l'esecuzione dei lavori è subordinata alla piena osservanza delle prescrizioni in essa contenute;
- la Relazione paesaggistica semplificata ai sensi del DPR 31/2017 e DLGS. 42/2004, revisionata il 14/10/2024, allegato N. 043_2023_002 al Progetto esecutivo;

Visti:

- il Progetto esecutivo acquisito al protocollo dell'Ente a mezzo PEC con il nr. 11537 del 03/12/2024 dallo Studio ALESSIO PIPINATO & PARTNERS ARCHITECTURAL ENGINEERING SRL così come aggiornato con le note protocollo nn. 2680-2681 del 12/05/2025;
- il Quadro economico allegato al progetto esecutivo che prevede una spesa dell'importo complessivo di € 2.050.000,00 come da tabella sottostante:

QUADRO ECONOMICO ai sensi dell'art. 5, All. I7, DLGS 36/2023		
A	Importo lavori	PROGETTO
a1	lavori a corpo	€ 1 432 597,50
a1.1	di cui manodopera	320 902,05 €
a2	lavori a misura	€ -
a2.1	di cui manodopera	€ -
a3	oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 10 000,00
TOTALE importo lavori		€ 1 442 597,50
B	Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1	lavori in amministrazione diretta non previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura, iva inclusa	€ -
b2	rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	€ -
b3	rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista	€ -
b4	allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	€ 7 000,00
b5	imprevisti, secondo quanto precisato al comma 2, art. 5, All. I7, Dlgs. 36/2023	€ 69 256,04
b6	codice	€ -
b7	acquisizione aree o immobili, indennizzi	€ -
b8	spese tecniche relative alla progettazione, alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, all'assistenza giornaliera e contabilità, coordinamento sicurezza in fase di esecuzione	€ 251 992,19
b9	incentivo di cui all'articolo 45 del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente	€ 28 851,95
b10	spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice	€ -
b11	spese dell'articolo 45, commi 6 e 7, del codice	€ -
b12	spese per commissioni giudicatrici	€ -
b13	spese per pubblicità	€ -
b14	spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto	€ 3 000,00
b15,1	spese per verifica del progetto	€ 10 587,01
b15,2	spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	€ 16 719,95
b16	spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'articolo 41, comma 4, del codice	€ -
b17	spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	€ -
b18	nei casi in cui sono previste, spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949, n. 717	€ -
b19	eventuali imposte ulteriori rispetto all'iva	€ 660,00
b20	inarcassa su spese tecniche soggette	€ 11 171,97
TOTALE somme a disposizione		€ 399 239,10
TOTALE senza IVA		€ 1 841 836,60
b20	IVA 10% sui lavori, ove prevista	€ 144 259,75
b21	IVA 22% sui lavori, ove prevista	
b22	IVA 22% su spese tecniche e professionali	€ 63 903,65
TOTALE con IVA		€ 2 050 000,00

Atteso che le stazioni appaltanti sono tenute a fare puntuale applicazione dei prezziari regionali aggiornati, ai sensi dell'art 41 c. 13 e dell'allegato I.14 del Codice dei contratti;

Preso atto che:

- il progetto esecutivo rispetto al progetto di FTE ha subito un aumento dell'importo complessivo dei lavori previsto nell'intervento oggetto di progettazione, con il

Fogli n. Allegati n.

- conseguente incremento del quadro economico, derivato da opere aggiuntive (edili e impianti) necessarie e aggiornamento dei prezzi ai sensi della normativa vigente;
- tale aumento ha comportato un corrispondente incremento dell'impegno professionale richiesto al Progettista, per gli adempimenti connessi alla progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori;
 - l'adeguamento del corrispettivo professionale, ai sensi dell'art. 120, c. 1 lett. b. del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e come previsto dall'art.9, c. 6 del contratto sottoscritto in data 18/01/2024, calcolato secondo i parametri previsti dal D.M. 17/06/2016 e s.m.i., è pari ad € 47.541,60, al netto degli oneri e la variazione in aumento delle opere per un importo pari ad € 47.541,60 oltre agli oneri previdenziali del 4% e dell' I.V.A. 22%.

Visti i seguenti atti:

- prot. n. 12096 del 23/12/2024 contenente la trasmissione del rapporto iniziale di verifica relativamente al Servizio di verifica preventiva ex art. 42 d.lgs. 36/2023 del progetto esecutivo per il "Primo lotto funzionale delle opere relative ai lavori di ristrutturazione dei locali della ristorazione San Francesco";
- prot. n. 1274 del 03/03/2025, contenente la Trasmissione Registro delle non conformità e Rapporto intermedio di verifica n. 1;
- prot. n. 1751 del 19/03/2025 Trasmissione Registro delle non conformità e Rapporto intermedio di verifica n. 2;

Dato atto:

- che il Rapporto Conclusivo RCA24V633a, prot. n. 2629 del 09/05/2025, riporta le risultanze delle attività svolte dalla società EN3 SRL di Milano incaricata della verifica del progetto esecutivo "Primo lotto funzionale delle opere relative ai lavori di ristrutturazione dei locali della ristorazione San Francesco" per conto dell'Azienda Regionale per il diritto allo Studio Universitario ESU - Via San Francesco, 122 - Padova (PD);
- che le verifiche sono state condotte sugli elaborati progettuali esecutivi e sulla documentazione amministrativa consegnati dall'Azienda Regionale per il diritto allo Studio Universitario ESU e sugli elaborati esecutivi prodotti dai progettisti a seguito di emissione del Rapporto iniziale di verifica del 21/12/2024 e dei Rapporti intermedi di verifica n. 1 del 28/02/2025, n. 2 del 19/03/2025;
- che si sono acquisite, inoltre, le controdeduzioni dei progettisti alle non conformità riportate nei rapporti di verifica riportando i rispettivi riscontri dei verificatori ai sensi dell'art. 42 co. 2 e co. 4 dell'All. I.7 al d.lgs. 36/2023;
- che alla luce delle verifiche di rispondenza e di conformità degli elaborati progettuali alla normativa vigente, il progetto esecutivo "Primo lotto funzionale delle opere relative ai lavori di ristrutturazione dei locali della ristorazione San Francesco" elaborato per conto dell'Azienda Regionale per il diritto allo Studio Universitario ESU – Via San Francesco, 122 - Padova (PD), verificato in contraddittorio con il Progettista ai sensi dell'art. 41 co. 6 All. I.7 d.lgs. 36/2023 ha superato con ESITO POSITIVO la verifica preventiva ai fini della validazione ai sensi dell'art. 42 comma 1, comma 2 e comma 3 del decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 e pertanto può ritenersi validabile in rapporto alla tipologia, categoria, entità ed importanza dell'intervento;

Visto l'atto di validazione del Progetto Esecutivo da parte del RUP Arch. Frank Vella depositato agli atti dell'Ente, con nota protocollo n. 2967 del 16/05/2025;

Visto il prot. n. 11470 del 28/10/2025 del Progettista Pipinato & Partners avente ad oggetto "Parere 247/2025/fognatura Pd Parere Preventivo - Fabbricato in Comune di Padova, Via San Francesco

122, (Ristrutturazione Locali della Ristorazione dell'ESU Via S.Francesco,122). NCT foglio 103, Mapp. 630 il quale dispone che, valutati i nuovi elaborati presentati e la relazione del tecnico incaricato Ing G. Pipinato, il progetto risulta conforme e viene espresso parere favorevole per la realizzazione della nuova rete fognaria data la destinazione che rientra nella tipologia industriale (come già in precedenza autorizzato con aut. Prot. N. 34352 del 04/08/2003 ora scaduta) e che va trattata nella procedura prevista nella normativa che regola l'AUA (autorizzazione unica ambientale);

Considerato che l'importo posto a base dell'affidamento è definito dalla seguente tabella:

Descrizione			TOTALE (L)
1	Lavori (L) A corpo		€ 1'432'597,50
	<i>di cui Costi della manodopera (MO)</i>		<i>€ 320'902,05</i>
Descrizione		A Corpo	A Misura
2	Costi della sicurezza (CS)	10.000,00 €	0,00 €
			€ 10.000,00
T	IMPORTO TOTALE APPALTO (1+2)		€ 1'442'597,50

Atteso che gli importi sono distinti in soggetti a ribasso e non soggetti a ribasso come segue:

		Soggetti a ribasso	NON soggetti a ribasso
1	Lavori a corpo	1.111.695,45 €	
2	Costi della sicurezza (CS) e Costi della manodopera		330.902,05 €

Ritenuto di specificare le categorie di lavori da eseguirsi e gli importi come da tabella sottostante:

Categoria omogenea	Importi in euro			
	% Corpo	Lavori	Sicurezza	Totale
LAVORI				
OG 2 RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI	-	780 628,94 €	5 449,05 €	786 077,99 €
OS 3 IMPIANTI IDRICO-SANITARIO, CUCINE, LAVANDERIE	-	389 027,83 €	2 715,54 €	391 743,37 €
OS 30 IMPIANTI INTERNI ELETTRICI, TELEFONICI, RADIOTELEFONICI, E TELEVISIVI	-	262 940,73 €	1 835,41 €	264 776,14 €
Totale APPALTO	-	1 432 597,50 €	10 000,00	1 442 597,50 €

Considerato che, in sede progettuale, ai sensi dell'art. 22 del Capitolato prestazionale e dell'art. 31 del codice dei contratti, al fine di garantire certezza della spesa e riduzione del rischio di varianti improprie e considerato anche che i lavori sono unitari e non facilmente misurabili voce per voce, si è scelto di contabilizzare le lavorazioni "a corpo", determinando il costo totale dei lavori in un importo fisso;

Dato atto che, al fine di pervenire alla determinazione del prezzo a corpo, è stato redatto un distinto elaborato, "Elenco prezzi unitari ed analisi", All. 043_2023_021 al Progetto esecutivo, non facente

parte del computo metrico estimativo, ma predisposto con le stesse modalità di questo, che fa riferimento alle sotto-lavorazioni che complessivamente concorrono alla formazione del prezzo a corpo;

Ritenuto altresì di fare propria la scelta relativa alla valutazione dei lavori a corpo come riportato all'art. 22 del Capitolato prestazionale che prevede:

1. la valutazione del lavoro a corpo è effettuata secondo le specificazioni date nell'enunciazione e nella descrizione del lavoro a corpo, nonché secondo le risultanze degli elaborati grafici e di ogni altro allegato progettuale; il corrispettivo per il lavoro a corpo resta fisso e invariabile senza che possa essere invocata dalle parti contraenti alcuna verifica sulla misura o sul valore attribuito alla quantità di detti lavori;
2. nel corrispettivo per l'esecuzione dei lavori a corpo s'intende sempre compresa ogni spesa occorrente per dare l'opera compiuta sotto le condizioni stabilite dal presente capitolato e secondo i tipi indicati e previsti negli atti progettuali. Pertanto nessun compenso può essere richiesto per lavori, forniture e prestazioni che, ancorché non esplicitamente specificati nella descrizione dei lavori a corpo, siano rilevabili dagli elaborati grafici o viceversa. Lo stesso dicasi per lavori, forniture e prestazioni tecnicamente e intrinsecamente indispensabili alla funzionalità, completezza e corretta realizzazione dell'opera appaltata secondo le regole dell'arte;
3. l'elenco dei prezzi unitari e il computo metrico hanno validità ai soli fini della determinazione del prezzo a base d'asta in base al quale effettuare l'aggiudicazione in quanto l'appaltatore è tenuto, in sede di partecipazione alla gara, a verificare le voci e le quantità richieste per l'esecuzione completa dei lavori progettati, ai fini della formulazione della propria offerta e del conseguente corrispettivo;

Considerato che, con riferimento all'intervento di ristrutturazione della mensa San Francesco risultano essere già state effettuate le seguenti spese e/o impegnate le somme come da tabella sottostante:

cap. 33010/3	Ristrutturazione ristorazione Mensa San Francesco			
anno 2024				
mandati	271/2024	€ 250,00	SUA Vicenza	
	308/2024	€ 214,53	SUA Vicenza	
	2553/2024	€ 210,00	comune di Padova	
	2554/2024	€ 1.215,33	comune di Padova	
	2598/2024	€ 16		
	2768/2024	€ 125.174,17	AP&P srl	
anno 2025				
mandati	89/2025	€ 18.601,24	AP&P srl	
anno 2025				
impegno	237/2025	€ 13.432,80		
TOTALE		€ 159.114,07	somme già liquidate e/o impegnate	

Atteso pertanto che dal Quadro economico sopra riportato pari a € 2.050.000,00 vanno detratte le somme già pagate e / o impegnate pari a € 159.114,07 e per la copertura dell'intervento risultano necessari € 1.890.885,93;

Atteso che per le funzioni tecniche del Gruppo di lavoro di cui all'**allegato 1**, il compenso della Stazione unica appaltante della Provincia di Padova incaricata dello svolgimento della gara (art 9 Convenzione Rep 139/2024) sono stanziati € 28.851,95 come da voce B9 delle somme a disposizione della SA di cui al Progetto esecutivo sopra riportato;

Dato atto altresì che il capitolo 33010/3 “Ristrutturazione ristorazione San Francesco” del bilancio di previsione 2025/2027 - esercizio 2025 presenta la disponibilità di € 2.002.413,43, sufficiente pertanto a coprire le spese necessarie al completamento dell’opera;

Ritenuto, sulla base di quanto finora espresso, di approvare il suddetto Progetto esecutivo unitamente a tutti i suoi allegati così come acquisiti agli atti dell’Ente con note Pec nn. 2680 e 2681 del 12/05/2025, e da elenco elaborati contenuto nell’allegato sub 043_2023_000 al progetto esecutivo medesimo, **allegato n.2**;

Richiamata la delibera Anac n. 454 del 09/10/2024 in merito alla necessità del ricorso al criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa basato sul rapporto qualità / prezzo nei lavori pubblici di importo superiore alla soglia comunitaria in appalti caratterizzati altresì da contenuti altamente tecnologici e che valorizzano gli aspetti qualitativi, ambientali o sociali dell’appalto;

Atteso che risulta possibile, nell’intervento in oggetto e sulla scorta dei principi posti dalla Delibera Anac 454/2024, procedere all’affidamento dei lavori in applicazione del criterio di aggiudicazione del minor prezzo in base all’art. 108 D.lgs. n. 36/2023 s.m.i. essendo l’opera in parola di importo inferiore alla soglia comunitaria e non risultando caratterizzato da notevole contenuto tecnologico;

Considerato altresì che:

- l’importo stimato, dell’appalto in oggetto, ammonta ad € 1.442.597,50 ed è pertanto possibile procedere all’affidamento mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara, ai sensi dell’art. 50, co. 1, lett. d del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i, con consultazione di almeno dieci operatori economici, ove esistenti, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici, per i lavori di importo pari o superiore a € 1.000.000,00 e fino alle soglie di cui all’art 14 D.Lgs 36/2023;
- ai sensi dell’art. 50 comma 4 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i, per gli affidamenti di cui al comma 1, lettere c), d) ed e), le stazioni appaltanti procedono all’aggiudicazione dei relativi appalti sulla base del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa oppure del prezzo più basso ad eccezione delle ipotesi di cui all’articolo 108, comma 2;
- ai sensi dell’articolo 3, comma 4, dell’allegato II.1, la scelta degli operatori da invitare alla procedura negoziata deve essere effettuata secondo criteri oggettivi, coerenti con l’oggetto e la finalità dell’affidamento e con i principi di concorrenza, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza e i criteri di selezione degli operatori da invitare alla procedura negoziata sono indicati nella decisione a contrarre o atto equivalente;
- in merito alla determinazione della soglia di anomalia, per poter procedere all’esclusione automatica delle offerte anomale, l’art. 54 co. 2 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. stabilisce che le stazioni appaltanti indicano negli atti di gara il metodo per l’individuazione delle offerte anomale, scelto fra quelli descritti nell’allegato II.2, ovvero lo selezionano in sede di valutazione delle offerte tramite sorteggio tra i metodi compatibili dell’allegato II.2;
- l’Allegato I.1 al D. Lgs. 36/2023 e s.m.i definisce, all’articolo 3, comma 1, lettera h), le procedure negoziate come le procedure di affidamento in cui le stazioni appaltanti e gli enti concedenti consultano gli operatori economici da loro scelti e negoziano con uno o più di essi le condizioni del contratto;

Ritenuto, in considerazione dell'importo a base di gara e della tipologia di prestazioni oggetto dell'appalto di disporre quanto segue:

- di attivare, ai fini della selezione dell'operatore economico, una procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50, co. 1, lett. d del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. previa consultazione di almeno 10 operatori economici individuati tramite l'elenco dei Fornitori qualificati per l'affidamento di lavori sotto soglia ai sensi degli artt. 50 e 76 del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i. istituito in modalità digitale tramite la Piattaforma e-procurement DigitalPA cui ESU Padova ha aderito con affidamento approvato con Decreto del Direttore n. 178/2023, individuati sulla base dei requisiti richiesti per la tipologia di gara da svolgersi, della natura e qualità delle prestazioni offerte, l'organizzazione aziendale e altri elementi rilevanti per l'affidabilità, nel rispetto dei principi di risultato, della fiducia, economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, nonché nel rispetto del principio di rotazione di cui all'art. 49 del DLgs n. 36/2023 e s.m.i. e in modo da assicurare l'effettiva possibilità di partecipazione delle microimprese, piccole e medie imprese;

- di stabilire che per la partecipazione alla procedura i concorrenti non devono incorrere nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del Codice dei Contratti e devono essere in possesso dei requisiti selettivi contenuti nell'allegato sub 3 al presente provvedimento;

- di approvare l'elenco degli operatori economici da invitare, in **allegato 3**, che rimarrà 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 (OG2 – classifica III bis) e nel rispetto della rotazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i;

Atteso

- che il decreto del Direttore n.178/2023 con cui è stato affidato a DigitalPA – Piattaforma di e-Procurement certificata da AGID - la gestione dell'Albo fornitori di ESU Padova nel rispetto delle indicazioni operative fornite da ANAC, garantisce la perfetta conformità normativa al Codice Appalti, con procedure di selezione efficienti e un bacino di fornitori prequalificati e già suddivisi per categoria;

- che l'Albo dei Fornitori telematico DigitalPA è da considerarsi “aperto” senza termini di scadenza per la presentazione delle domande di iscrizione e tutti gli operatori economici possono iscriversi nell'Elenco telematico on-line, per l'espletamento delle procedure di acquisti sotto soglia comunitaria, di cui all'art. 50 del D.Lgs. 36/2023, di lavori e di forniture di beni e servizi, esclusivamente attraverso la piattaforma;

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;

- ai sensi dell'art. 15 del Codice dei contratti, si individua quale Responsabile Unico del Progetto (RUP) dell'intervento in questione l'Arch. Frank Vella;

- 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;

Dato atto che necessita procedere celermente all'espletamento degli adempimenti tecnico-amministrativi dell'intervento al fine di rispettare il cronoprogramma stabilito per l'esecuzione dei lavori così come elaborato nel documento allegato al progetto n. 043-2023-022;

Considerato che:

- ai sensi dell'articolo 17 Codice dei contratti, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto così come contenuti nel Capitolato speciale d'appalto e i criteri di selezione degli operatori economici;

Considerato altresì che

- in ragione della tipologia e della complessità dell'appalto da affidare, il sopralluogo presso le aree ove deve essere svolto l'intervento è obbligatorio per la conoscenza dell'immobile, e in virtù delle caratteristiche dimensionali e qualitativo-tipologiche degli spazi presso i quali effettuare i lavori oggetto di gara;
- l'importo presunto del costo della manodopera relativo al presente appalto è di € 320.902,05 oltre IVA, come da elaborati progettuali;
- il C.C.N.L. applicato al personale impiegato per determinare il predetto importo è il contratto collettivo nazionale edilizia industria siglato in data 03/03/2022;

Visti:

- il decreto del Direttore in data 8/11/2024 n. 372 che ha approvato lo schema di convenzione con la Stazione Appaltante qualificata istituita presso la Provincia di Padova per la delega delle funzioni di affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture, acquisito con nota prot. n. 11173 del 15/11/2024 e 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" firmata digitalmente in data 15/11/2024 Rep. n. 139/2024;
- l'art. 62 nonché l'allegato II.4 del D.Lgs. 36/2023, secondo i quali le centrali di committenza sono qualificate per effettuare le procedure di importo superiore alle soglie indicate dal comma 1;
- in ottemperanza al disposto degli artt. 22 e 25 del D.Lgs. n. 36/2023 la procedura avverrà mediante la piattaforma telematica utilizzata dalla Centrale di Committenza incaricata;

Ritenuto pertanto di conferire, per la presente procedura, alla SUA della Provincia di Padova lo svolgimento delle attività di selezione del contraente nella procedura in oggetto dando atto che il Responsabile della fase affidamento della S.A. qualificata è individuato nell'Ing. Monica Zanon, dipendente della Provincia di Padova, che effettuerà tutte le attività previste dal Codice dei Contratti;

Considerato che

- l'appalto rientra per limite di valore, tra gli acquisti di lavori di importo inferiore alla soglia di rilievo europeo di cui all'articolo 14, comma 1, lett. a) del Codice dei contratti;
- ai sensi dell'articolo 58, comma 2, del Codice dei Contratti, l'appalto è costituito da un unico lotto, in quanto si ritiene necessario assicurare l'uniformità, l'integrazione e la continuità dei diversi processi di lavorazione e della conseguente opportunità di perseguire la massima sinergia nella gestione operativa delle diverse attività oggetto del medesimo intervento;

Visto il Protocollo d'Intesa tra l'Autorità nazionale anticorruzione – A.N.A.C., Ministero dell'Interno e Regione del Veneto di cui all'allegato "A" alla DGRV n. 767 del 02/07/2024 contenente misure volte alla prevenzione e al contrasto della corruzione nella Pubblica Amministrazione, nonché dell'azione di vigilanza amministrativa in materia di affidamento ed esecuzione dei contratti pubblici definendo *best practices* per promuovere l'integrità e la trasparenza fungibili in contesti ulteriori rispetto al sistema regionale e per favorire lo scambio delle esperienze maturate;

Considerato che per la partecipazione alla procedura di gara i concorrenti non devono incorrere nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del Codice dei Contratti;

Ritenuto di procedere, sulla base delle seguenti ulteriori scelte discrezionali:

- non aggiudicare l'appalto se nessuna offerta (ancorché unica) risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 108, comma 10, del Codice;
- aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente;

Dato atto che

- in applicazione dell'art. 119, comma 1, del Codice "a pena di nullità, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 120, comma 1 lett. d), il contratto non può essere ceduto, non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto di appalto, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente";
- ai sensi dell'art. 50, comma 6, del Codice, dopo la verifica dei requisiti dell'aggiudicatario la stazione appaltante può procedere all'esecuzione anticipata del contratto;
- fermo quanto previsto dal precedente paragrafo, ai sensi dell'art. 17, comma 9 e comma 10, del Codice, Esu Padova si riserva la facoltà di consegnare i lavori in via d'urgenza nelle more della stipula del contratto;

Dato atto che:

- con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3 del 30/01/2025 Esu di Padova ha approvato il Piano Integrato di attività ed organizzazione 2025/2027 (PIAO) che contiene, all'allegato C, il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza;
- all'interno del Disciplinare di Gara dovrà essere chiaramente riportato che la mancata accettazione delle clausole contenute nel protocollo di legalità della Regione Veneto approvato con DGR n. 721 dell'8 luglio 2025, e il mancato rispetto dello stesso costituiscono causa di esclusione dalla gara, ai sensi dell'articolo 83 bis del decreto legislativo n.159/2011;
- il Disciplinare di Gara dovrà citare l'obbligo per l'operatore economico di essere edotto circa le norme contenute nel Codice di comportamento adottato dall'Esu di Padova reperibile sul profilo di committente sezione "Amministrazione Trasparente" e l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori, per quanto applicabile, il suddetto codice, pena la risoluzione del contratto;

Dato atto altresì che:

- 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;
- ai sensi dell'art 120 c. 9 del codice qualora, in corso di esecuzione, si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, la stazione appaltante potrà imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste senza che sorga nell'appaltatore il diritto alla risoluzione del contratto;
- il Codice Unico di Progetto C.U.P. assegnato mediante procedura telematica dal sito del Comitato CIPE è il seguente E93G12000080002;
- in forza di quanto previsto dalla Convenzione Rep. N. 139/2024 summenzionata, è onere della Stazione Unica Appaltante della Provincia di Padova procedere all'acquisizione del Codice Identificativo Gara (CIG) per conto di Esu di Padova (Stazione Appaltante) e provvedere,

successivamente, al pagamento del relativo contributo all'Autorità Nazionale Anticorruzione (dietro corresponsione dell'importo da parte di Esu di Padova);

- ai sensi dell'art. 2, comma 1, della deliberazione ANAC n. 610 del 19 dicembre 2023 l'importo del contributo a carico del soggetto appaltante per la presente procedura è pari ad € 660,00;
- ai sensi dell'art. 9 della riferita Convenzione e nel rispetto dell'art. 45, comma 8 e Allegato I.10, del Codice, le risorse finanziarie necessarie per la gestione della procedura di selezione da parte della S.U.A., vengono imputate nel quadro complessivo dell'opera e saranno dalla stessa richieste a chiusura della procedura di gara;

Ritenuto di dovere provvedere alle forme di pubblicità sulla Banca dati nazionale dei contratti pubblici dell'ANAC e sul sito istituzionale della stazione appaltante in quanto appalto sottosoglia ai sensi dell'art. 85 del Codice, senza oneri per la Stazione appaltante;

Considerato altresì che

- come previsto dal *"Disciplinare per la corresponsione degli incentivi alle funzioni tecniche svolte dai dipendenti dell'azienda ex art 45 d.lgs. 36/2023"* approvato con Decreto del Direttore n. 76 del 13/03/2025 così come modificato con Decreto n. 304 del 09/10/2025;
- in relazione all'importo posto a base di gara di € 1.442.597,50 le somme da destinare al Fondo Innovazione, al Fondo incentivi del gruppo di lavoro e le somme per la SUA di Padova sono state quantificate come segue:

DESCRIZIONE FUNZIONI TECNICHE art 45 D.LGS 36/2023	IMPORTI
PUNTO 'B9' TABELLA PROG ESECUTIVO	€ 28.851,95
20% FONDO INNOVAZIONE	€ 5.770,2
COMPENSO SUA DI PADOVA E GRUPPO DI LAVORO	€ 23.081,75

Ritenuto di individuare, ai sensi dell'art. 3, comma 2 del succitato Regolamento, il nucleo tecnico/amministrativo del personale destinatario dell'incentivo per le funzioni tecniche, come riepilogato nella tabella, allegato n. 1 al presente provvedimento agli atti dell'Ufficio;

Dato 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;

Visti:

- la Legge n. 241/90;
- il D. Lgs. 36/2023 smi;
- la "Convenzione per il conferimento delle funzioni di Stazione Unica Appaltante (S.U.A.) Rep 139/2024;
- il Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n.118;
- la Legge Regionale 29 novembre 2001, n.39;
- la Legge Regionale 7 aprile 1998, n.8;
- la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 28/2024 che approva il bilancio di previsione finanziario 2025/2027;
- il Decreto del Direttore n. 28/2025 di riaccertamento dei residui attivi e passivi;

Preso atto:

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

Visti gli obblighi di astensione di cui al codice di comportamento approvato con Decreti nn. 59/2013, 13/2015 e 17/2018 e all'art. 6-bis della L. 241/90 per cui, in ordine al presente provvedimento, non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento, né in capo ai soggetti che sottoscrivono o partecipano a vario titolo al presente procedimento;

DECRETA

1. di richiamare quanto contenuto nella suesposta narrativa, che qui si intende integralmente riportato e approvato, in quanto parte integrante del presente dispositivo e motivazione;
2. di confermare, nel rispetto dei principi contenuti nel Codice dei contratti, le scelte discrezionali specificate in premessa;
3. di approvare il Progetto esecutivo per le opere in oggetto, elaborato dallo Studio ALESSIO PIPINATO & PARTNERS ARCHITECTURAL ENGINEERING SRL, aggiornato con le note protocollo nn. 2680-2681 del 12/05/2025, come da elenco elaborati contenuto nell'allegato 3 "043_2023_000" al progetto esecutivo medesimo, verificato dallo Studio EN3 e validato dal Rup, sulla base altresì del parere preventivo per lo scarico in pubblica fognatura, acquisita al prot. n. 11470 del 28/10/2025 da ACEGAS APS;
4. di approvare la variazione del contratto, stipulato in data 18/01/2024, con lo studio ALESSIO PIPINATO & PARTNERS ARCHITECTURAL ENGINEERING SRL, per le motivazioni in premessa, per l'adeguamento del corrispettivo professionale, ai sensi dell'art. 120, c. 1 lett. b. del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e come previsto dall'art.9, c. 6 del relativo contratto, calcolato secondo i parametri previsti dal D.M. 17/06/2016 e s.m.i., è pari ad € 47.541,60, al netto degli oneri e la variazione in aumento delle opere per un importo pari ad € 47.541,60 oltre agli oneri previdenziali del 4% e dell' I.V.A. 22%;
4. di dare avvio alla procedura di gara per l'individuazione dell'operatore economico affidatario dell'intervento tramite procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara, ai sensi dell'art. 50, co. 1, lett. d del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i, con consultazione di almeno dieci operatori economici, individuati in base all'Albo fornitori di ESU Padova conformemente a DigitalPA – Piattaforma di e-Procurement certificata da AGID - nel rispetto delle indicazioni operative fornite da ANAC, per i lavori di importo pari o superiore a € 1.000.000,00 e fino alle soglie di cui all'art 14 D.Lgs 36/2023, in applicazione del criterio di aggiudicazione del minor prezzo in base all'art. 108 Dlgs. n. 36/2023 smi essendo l'opera in parola di importo inferiore alla soglia comunitaria e non risultando caratterizzato da notevole contenuto tecnologico;
5. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, dell'allegato II.1, la scelta degli operatori da invitare alla procedura negoziata deve essere effettuata secondo criteri oggettivi, coerenti con l'oggetto e la finalità dell'affidamento e con i principi di concorrenza, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza e i criteri di selezione degli operatori da invitare alla procedura negoziata sono indicati nella decisione a contrarre o atto equivalente;

6. di dare atto che il Quadro economico allegato al progetto esecutivo prevede, per l'intervento di ristrutturazione dei locali della ristorazione San Francesco una spesa dell'importo complessivo di € 2.050.000,00 come da tabella riportata in premessa;

7. di dare atto che le prestazioni oggetto della presente procedura (valore di gara) ammontano, sulla base del Quadro tecnico economico presentato, ad Euro 1.442.597,50 al lordo del ribasso, così composto:

Descrizione			TOTALE (L)
1	Lavori (L) A corpo		€ 1'432'597,50
	<i>di cui Costi della manodopera (MO)</i>		<i>320'902,05 €</i>
Descrizione		A Corpo	A Misura
2	Costi della sicurezza (CS)	10.000,00 €	0,00 €
			10.000,00 €
T	IMPORTO TOTALE APPALTO (1+2)		€ 1'442'597,50

8. di dare atto che dal Quadro economico contenuto in premessa, pari a € 2.050.000,00 vanno detratte le somme già pagate e/o impegnate per un importo di € 159.114,07 e per la copertura dell'intervento risultano necessari **€ 1.890.885,93** comprensivi del compenso per la SUA della Provincia di Padova (art 9 Convenzione Rep. n. 139/2024);

9. di dare atto che il capitolo 33010/3 "Ristrutturazione ristorazione San Francesco" del bilancio di previsione 2025/2027 - esercizio 2025 presenta una disponibilità di € 2.002.413,43, sufficiente a coprire le spese necessarie all'intervento in oggetto;

10. di prenotare pertanto la spesa di **€ 1.890.885,93** sul capitolo 33010/3 "Ristrutturazione ristorazione San Francesco" del bilancio di previsione 2025/2027 - esercizio 2025;

11. di approvare l'elenco degli operatori economici da invitare, in **allegato 3**, che rimarrà 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 (OG2 – classifica III bis) e nel rispetto della rotazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i;

12. di conferire, per la presente procedura, alla SUA della Provincia di Padova l'incarico per lo svolgimento delle attività di selezione del contraente dando atto che il Responsabile della fase affidamento della S.A. qualificata è individuato nell'Ing. Monica Zanon, dipendente della Provincia di Padova, che effettuerà tutte le attività previste dal Codice dei Contratti in forza della riferita Convenzione Rep. n. 139/2024;

13. di dare atto altresì che:

- il Codice Unico di Progetto C.U.P. assegnato mediante procedura telematica dal sito del Comitato CIPE è E93G12000080002, il CUI L00815750286202100003;
- è onere della Stazione Unica Appaltante della Provincia di Padova procedere all'acquisizione del Codice Identificativo Gara (CIG);
- ai sensi dell'art. 2, comma 1, della deliberazione ANAC n. 610 del 19 dicembre 2023 l'importo del contributo a carico del soggetto appaltante per la presente procedura è pari ad € 660,00, già contenuto nel Quadro economico;

- si provvederà alle forme di pubblicità ai sensi dell'art. 85 del Codice sulla Banca dati nazionale dei contratti pubblici dell'ANAC e sul sito istituzionale della stazione appaltante;
- 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;
- 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;

14. di quantificare, in relazione all'importo a base di gara, in xx la somma complessiva da destinare al fondo incentivi per funzioni tecniche e per il fondo innovazione ai sensi art. 45 del D. Lgs. n. 36/2023, come previsto dal *"Disciplinare per la corresponsione degli incentivi alle funzioni tecniche svolte dai dipendenti dell'azienda ex art 45 d.lgs. 36/2023"* approvato con Decreto del Direttore n. 76 del 13/03/2025;

15. 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;
- 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;
- che il RUP ha rilasciato la dichiarazione ai sensi dell'art. 16 del Codice dei Contratti, relativa all'assenza di eventuale conflitto di interessi o di situazioni per le quali è previsto l'obbligo di astensione ai sensi dell'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62, (prot. 12582 del 09/12/2025, conservata agli atti);

16. di individuare, ai sensi dell'art. 3, comma 2 del succitato Regolamento, il nucleo tecnico/amministrativo del personale destinatario dell'incentivo per le funzioni tecniche, come riepilogato nella tabella agli atti, **allegato n. 1** in atti all'Ufficio;

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

18. 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);

19. di trasmettere copia del presente provvedimento alla SUA Provincia di Padova per gli adempimenti conseguenti.

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