

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 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;

Richiamato il Decreto del Direttore n. 231 del 7 agosto 2025 con cui è stato disposto l'avvio di una procedura con aggiudicazione in base al criterio del minor prezzo mediante procedura negoziata senza bando previa richiesta d'offerta ad un numero congruo di 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;

Dato atto che:

- con decreto del Direttore n. 96/2025 di affidamento allo Studio Plannings srl con sede legale in Albignasego via Battaglia n. 71/B, Codice Fiscale 02329910281 Partita IVA 02329910281 dell'incarico del servizio di ingegneria e architettura per la Progettazione esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione ed Direzione Lavori, per l'importo complessivo di € 165.137,85, 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;
- il nominato RUP è in possesso dei requisiti di professionalità previsti dalla normativa sopra citata e, in particolare, dall'articolo 15 e dall'Allegato I.2 del Codice dei contratti;

Visti

- il decreto del Direttore n. 96/2025 di affidamento dei servizi di ingegneria e architettura per la Progettazione esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, Direzione Lavori per la realizzazione dei summenzionati lavori di manutenzione straordinaria dei locali della residenza Galileo Galilei di Via Magarotto, 9-16 - PADOVA meglio specificati in premessa all'O.E. PLANNINGS S.r.l. con sede legale in ALBIGNASEGO via Battaglia n. 71/B cap 35020 Codice Fiscale 02329910281 Partita I.V.A. 02329910281;
- 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;

- 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: l'importo dell'appalto posto a base di gara ammonta a € 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;

Atteso che, sulla base delle risultanze di gara esplicitate con Decreto del Direttore n. 216/2025 è stata aggiudicata all'O.E. **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, la realizzazione 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";

Dato atto che

- a) il quadro economico approvato con Decreto del Direttore n. 216/2025 risulta così composto:
 - € 988.300,76 importo lavori;
 - € 11.578,62 di costi per la sicurezza;
 - € 759.190,64 somme a disposizione;
- b) con Decreto del Direttore n. 216/2025 è stata stanziata 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;

Visti

- il contratto prot. n. 11434/2025 per l'esecuzione dei Lavori;
- il Verbale di consegna dei lavori sottoscritto in data 5/12/2025 con i seguenti importi di contratto

Importo netto opera a corpo e misura	€ 938.885,754
Importo oneri della sicurezza	€ 11.578,62
Importo contrattuale	€ 950.464,340

Richiamato il decreto del Direttore n. 339 del 07/11/2025 con cui sono stati disposti alcuni interventi presso alcune Residenze ESU fra i quali rientra lo sgombero della struttura finalizzata all'avvio dei lavori, attività che ha ammontato a € 47.850,00 oltre Iva € 13.420,00 per un totale di € 61.000,00 Iva inclusa;

Considerato che con nota inviata al prot. n. 2353 del 21/04/2026 il Progettista ha trasmesso la documentazione contenente perizia di variante così composta:

- Relazione tecnica illustrativa di variante;
- Schema Atto di sottomissione firmato anche dall'impresa;
- Computo Estimativo di Variante;
- Quadro di raffronto;
- Tavola Grafica.

Richiamati l'art. 120, cc. 3 e 7, del DLgs 36/2023 e l'art. 5 dell'Allegato II.14 in merito alla disciplina dell'iter di variante nell'ambito del quale è previsto che il RUP si esprima *sulla fondatezza della variante e la sottopone all'approvazione della stazione appaltante*;

Atteso che

- le motivazioni della variante sono riconducibili ad alcuni interventi migliorativi finalizzati ad incrementare la funzionalità ed il comfort dell'opera;
- per le migliorie di € 21.678,20 al lordo del ribasso, in applicazione del ribasso di gara del 5% l'importo è di € 20.594,29;
- non ci sono incrementi dei costi della sicurezza poiché le migliorie da realizzare sono interventi omogenei alle opere analizzate nel Piano di Sicurezza e Coordinamento;
- le lavorazioni introdotte si configurano quali modifiche non sostanziali di natura migliorativa e non come lavori supplementari, in quanto non necessarie ma finalizzate all'incremento delle prestazioni dell'opera;

Dato atto che gli eventuali costi per la progettazione delle modifiche devono trovare capienza nell'invarianza del quadro economico;

Considerato che il Responsabile Unico del Procedimento ha espresso parere favorevole di ammissibilità all'approvazione della perizia per lavori aggiuntivi e supplementari proposti dal Direttore dei lavori, dando atto che questa rispetta tutti i termini di legge e nel suo complessivo comporta un miglioramento dell'opera stessa e della sua funzionalità e sia in termini di efficacia, tempo e costi;

Dato atto che il nuovo Quadro economico risultante dall'esperimento della gara e dalla perizia di variante a totale invariato è rimodulato come da *allegato sub 1* al presente provvedimento;

Tutto ciò premesso

Richiamati

Fogli n. Allegati n.

- 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. 29/2025 di approvazione del bilancio di previsione finanziario 2026/2028;
- la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 3 del 30/01/2025 smi 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 e successive modificazioni 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;

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 approvare, ai sensi dell’art 120, cc. 3 e 7, del Codice dei contratti e l’art. 5 dell’[Allegato II.14](#) la perizia per lavori aggiuntivi e supplementari proposti dal Direttore dei lavori e relativo quadro economico di raffronto di variante, allegato sub.1, così come condivisi con il RUP e autorizzati da ESU Padova dando atto che questa rispetta tutti i termini di legge e nel suo complessivo comporta un miglioramento dell’opera stessa e della sua funzionalità, sia in termini di efficacia, tempo e costi come da motivazione e documentazione allegata alla nota prot n. 2353 del 21/04/2026;
- 3) di dare atto che la progettazione e la realizzazione della perizia di variante trovano capienza al cap 23010/26, imp. n. 226/2026 ad invarianza del quadro economico di € 1.750.070,025 come approvato con l’aggiudicazione dell’appalto per i lavori di cui al Decreto del Direttore n. 306/2025;
- 4) di aggiornare il fondo incentivi per funzioni tecniche e innovazione, ai sensi art. 45 del D.Lgs n. 36/2023, come previsto dal Regolamento approvato con Decreto del Direttore n. 76 del 11/03/2025, di € 433,56;
- 5) di dare atto che il presente decreto è esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;
- 6) di procedere alla pubblicazione del presente atto come previsto dalla normativa in materia di trasparenza di cui al 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.)