

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, nell'ambito dei propri fini istituzionali, diversi immobili di pertinenza, adibiti a servizio residenze e mense per studenti universitari;

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 DLgs 209/2024;

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. 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;

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;

Visto 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

contenente il Quadro economico che prevede una spesa dell'importo complessivo di € 2.050.000,00;

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 in cui Acegas Padova 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);

Richiamato il Decreto del Direttore di ESU n. 383 del 09.12.2025 con cui è stato disposto l'avvio della procedura di appalto mediante procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), D.Lgs. 36/2023, con l'applicazione del criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 108 D.Lgs. 36/2023 per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione della mensa San Francesco per un importo a base di gara di € 1.442.597,50 di cui € 1.432.597,50 per lavori soggetto a ribasso ed € 10.000,00 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso e di conferire alla SUA della Provincia di Padova l'incarico per lo svolgimento delle attività di selezione del contraente nella procedura in oggetto;

Atteso che con medesimo Decreto n. 383/2025 è stato disposto di invitare a presentare offerta, secondo quanto indicato dal RUP e con PEC prot. Prov.le n. 5853 del 28.01.2026, i seguenti operatori economici:

1. EUROCOSTRUZIONI SRL
2. DEON S.P.A.
3. INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI SRL- ING.COST SRL - UNIPERSONALE
4. COSTRUZIONI VITALE SRL
5. IMPRESA EDILE FABRIS DANILO SAS DI FABRIS ENRICO MARIA & C.
6. PREARO COSTRUZIONI S.R.L.
7. VENEZIANA RESTAURI COSTRUZIONI
8. EDILRESTAURI SRL
9. SICEA S.R.L.
10. COSTRUZIONI EDILI F.LLI LORANDI SRL

Rilevato che nella lettera invito della Provincia di Padova prot. n. 6333 del 29.01.2026 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 e, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 comma 2 bis D.Lgs. 36/2023, è stato pubblicato sul Portale Appalti l'avviso prot. n. 6329/2026 di avvio della procedura negoziata;

Preso atto che, come risulta dai verbali delle operazioni di gara della Centrale di Committenza, prot. n. 13455/2026 (verbale n. 1), n.14476/2026 (verbale n. 2), n. 25557/2026 (verbale n. 3), si è constatato che entro il termine delle ore 12:00:00 del giorno 24.02.2026, previsto dalla lettera invito, hanno presentato offerta i seguenti 3 (tre) operatori economici:

<i>n. plico</i>	<i>operatore economico</i>	<i>estremi ricezione plico digitale</i>
1	COSTRUZIONI VITALE S.R.L.	prot. n. 0012830/26 del 23.02.2026
2	ING. COST. S.R.L. – RTI	prot. n. 0012896/26 del 24.02.2026
3	SICEA S.R.L.	prot. n. 0012905/26 del 24.02.2026

Rilevato altresì che i detti operatori hanno offerto i seguenti ribassi sul valore della gara:

<i>grad</i>	<i>n. plico</i>	<i>operatore economico</i>	<i>ribasso</i>
1	3	SICEA S.R.L.	10,599%
2	1	COSTRUZIONI VITALE S.R.L.	9,1%
3	2	ING. COST. S.R.L. – RTI	1,5%

Dato atto che

- con il verbale n. 2 il RUP ha disposto di sottoporre la prima migliore offerta presentata da Sicea S.r.l. a verifica di congruità ai sensi dell'art. 110 D.Lgs. 36/2023, secondo la procedura indicata dal paragrafo 20 della lettera invito;
- con il verbale n. 3, l'Autorità di gara ha dato atto che il RUP, con propria nota prot. 25170/2026, ha attestato di aver proceduto alla verifica di cui all'art. 110 D.Lgs. 36/2023 dell'offerta di Sicea Srl e, a seguito dell'analisi della documentazione e delle giustificazioni prodotte dall'operatore economico, e ha concluso che la stessa è economicamente sostenibile e congrua proponendo conseguentemente l'aggiudicazione della gara a Sicea Srl;
- con il medesimo verbale n. 3, l'Autorità di gara, sulla base delle risultanze delle operazioni di gara e dell'esito della verifica ex art. 110 D.Lgs. 36/2023, ha confermato la graduatoria della gara di cui al verbale n. 2 e dato atto che il RUP, con la suddetta nota prot. 25170/2026 ha formulato proposta di aggiudicazione della “*Procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. n. 36/2023 per l'affidamento dei lavori di ristrutturazione locali della mensa San Francesco – primo lotto funzionale - CUP E98C22000670002 CUI L00815750286202100003 CIG BA2E8BA5E5*” per conto di ESU PADOVA, a favore del concorrente che ha presentato la prima offerta non anomala, SICEA SRL con sede legale in Vigonza (PD), Via V. Bachelet n. 8, cap 35010, c.f. 00547040303 p.i. 03452880283, pec sicea-ufficiogare@legalmail.it, che ha offerto il ribasso del 10,599% 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 nella Domanda di partecipazione ha dichiarato l'intenzione di voler subappaltare le seguenti lavorazioni:

-Opere edili per restauro di beni sottoposti a tutela, categoria prevalente OG2: opere di cantierizzazione – coperture – strutture in legno – opere in rame – demolizioni – rimozioni – scavi – movimenti di materie – opere in cls, c.a., acciaio – carpenteria metallica – murature – fondazioni – plinti – travi – pilastri – risanamenti – verniciature – pulizia pareti – rasature – intonaci – impermeabilizzazioni – isolamenti – controsoffitti – cartongessi – pavimenti – rivestimenti – pavimentazioni esterne – pitture – verniciature – opere di restauro di elementi decorativi in legno / infissi in legno – opere da lattoniere – serramenti – infissi – impianto di climatizzazione (termico e condizionamento), per la quota del 49,99% della categoria;

-Impianti idrico-sanitari antincendio, categoria OS3: Impianto idro-sanitario – impianto antincendio, per la quota del 100% della categoria;

-Impianti elettrici, categoria OS30: Impianto elettrico e di illuminazione, per la quota del 100% della categoria;

Vista la Comunicazione di aggiudicazione ex art. 90 comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 36/2023 e trasmissione documentazione ex art. 36 del D.Lgs. n. 36/2023 acquisita al Protocollo dell'Ente n. 1129 del 27/02/2026 e la documentazione di gara con gli esiti delle verifiche effettuate giusta nota prot. n. 1150 del 02/03/2026;

Atteso che, sulla base delle risultanze di gara anzidette e della correlata proposta di aggiudicazione, sussistono le condizioni per procedere alla presa d'atto dell'aggiudicazione dell'appalto del *“Lavori di ristrutturazione locali della mensa San Francesco – primo lotto funzionale - CUP E98C22000670002 CUI L00815750286202100003 CIG BA2E8BA5E5”* per conto di ESU PADOVA, a favore dell'operatore economico Sicea Srl che ha presentato la prima offerta non anomala così come disposto dall'Autorità di gara della Provincia di Padova con proprio provvedimento n. 521 del 27/04/2026 il cui importo dei lavori risulta nella tabella sottostante:

Descrizione	TOTALE
1 Lavori (L) A corpo	€ 1'432'597,50
di cui Costi della manodopera (MO)	320'902,05 €
2 Costi della sicurezza (CS)	€ 10.000,00 €
ribasso 10,599 %	
IMPORTO TOTALE APPALTO	1.290.756,490

Dato atto che, in relazione agli operatori economici che hanno presentato offerta, non sussiste alcuna causa di incompatibilità o conflitto di interesse, ai sensi dell'art. 16 D.Lgs. n. 36/2023;

Ritenuto di evidenziare in maniera sintetica le seguenti voci riguardanti l'intervento nel suo complesso:

Q.E. iniziale approvato con DD 383/2025		€ 2.050.000,00
Ribasso di Gara	10,599%	
Lavori a base di gara inclusi oneri sicurezza (€ 10.000,00)		€ 1.442.597,50
Valore aggiudicato lavori inclusi oneri sicurezza		€ 1.290.756,49
Iva sui lavori		€ 129.075,65
Totale lavori inclusi oneri sicurezza e IVA		€ 1.419.832,14

Spese varie già impegnate /liquidate		€	195.868,94
Somma da impegnare		€	1.854.131,06

Considerato pertanto di impegnare la spesa complessiva per l'intervento di ristrutturazione Mensa San Francesco pari a € **1.854.131,06** sul capitolo 33010/3 "Ristrutturazione ristorazione San Francesco" del bilancio 2026/2028 - esercizio 2026 che presenta sufficiente disponibilità;

Atteso altresì che

- nel quadro economico approvato, al punto B9 delle somme a disposizione della stazione appaltante, così come regolato 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 e modificato con Decreto n. 304 del 09/10/2025 e in relazione all'importo posto a base di gara di € 1.442.597,50, è compresa la somma di € 28.851,95 che comprende € 5.770,2 da destinare al Fondo Innovazione e € 23.081,75 da destinare al Fondo incentivi del gruppo di lavoro ESU e alla SUA di Padova;

Considerato che la suddetta spesa di € 28.851,95 è contenuta nel Quadro economico generale di cui all'impegno di spesa complessivo di € **1.854.131,06** sul capitolo 33010/3 "Ristrutturazione ristorazione San Francesco" del bilancio 2026/2028 - esercizio 2026;

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. 29/2025 che approva il bilancio di previsione finanziario 2026/2028;
- il Decreto del Direttore n. 15 del 22/01/2026 di riaccertamento dei residui attivi e passivi;
- il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Azienda regionale per il diritto allo Studio ESU Padova approvato sulla base del 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 del Consiglio di Amministrazione n. 25/2025 del 12/11/2025 di ESU di Padova che ha aggiornato il Piano Integrato di attività ed organizzazione (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 smi con cui sono stati assegnati gli incarichi di

elevata qualificazione all'interno dell'Ente;

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 prendere atto dell'aggiudicazione effettuata dalla Centrale di Committenza qualificata della Provincia di Padova ai sensi dell'art. 17, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023 e in esecuzione delle risultanze di gara in premessa riferite, dell'appalto dei "*Lavori di ristrutturazione locali della mensa San Francesco – primo lotto funzionale - CUP E98C22000670002 CUI L00815750286202100003 CIG BA2E8BA5E5*" per ESU PADOVA, a favore del concorrente che ha presentato la prima offerta non anomala, **SICEA SRL** con sede legale in Vigonza (PD), Via V. Bachelet n. 8, cap 35010, c.f. 00547040303 p.i. 03452880283, pec sicea-ufficiogare@legalmail.it, che ha offerto il ribasso del 10,599% sull'importo posto a base d'asta, per un **importo contrattuale di € 1.290.756,49**, compresi gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso oltre Iva 10% per un totale di € 1.419.832,14;
3. di impegnare al capitolo 33010/3 "Ristrutturazione ristorazione San Francesco" del bilancio 2026/2028 - esercizio 2026 la somma di **€ 1.825.279,11**, corrispondente al quadro economico complessivo aggiornato per la copertura dell'intervento in oggetto detratte le spese già impegnate e liquidate pari a € 195.868,94;
4. di impegnare, per le finalità di cui all'art. 45 commi 3 e 4 del Codice (Incentivi alle funzioni tecniche svolte dai dipendenti e dalla SUA) relativamente all'annualità 2026, l'importo di € 23.081,75 al capitolo 33010/3;
5. di impegnare, per le finalità di cui all'art. 45 commi 5, 6 e 7 del Codice (Fondo innovazione) relativamente all'annualità 2026, l'importo di € 5.770,2 al capitolo 33010/3;
6. di dare atto che non si riscontrano motivi che ostano a procedere alla stipula del contratto previa acquisizione, a cura del RUP, dei documenti previsti nella procedura, quali polizze di cauzione definitiva, garanzie assicurative, documenti per la sicurezza, imposta di bollo;
7. di dare atto che il presente decreto è esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile

attestante la copertura finanziaria;

8. di procedere alla pubblicazione del presente atto come previsto dalla normativa in materia di trasparenza di cui al D.LGS 33/2013 s.m.i.

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