



ESU DI PADOVA
Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario

DECRETO DEL DIRETTORE

DATA **17/09/2026**

Proponente: SETTORE - Ristorazione

N. di Reg. **311 / 2026**

Proposta n. 1428/2026

**OGGETTO: VALUTAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE RICEVUTA A SEGUITO
DI AVVISO INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE NELLA CITTA' DI
PADOVA**

In data odierna nella sede dell'ESU di Padova in Via S. Francesco n. 122 il
Direttore assume il seguente decreto:

Atto letto, approvato e sottoscritto nella seguente composizione:
Fogli nr.: Allegati nr.:

Il presente atto è divenuto esecutivo il 17/09/2026 e viene pubblicato nelle
forme di legge all'Albo Pretorio On Line dell'ESU di Padova per quindici
giorni consecutivi dal 17/09/2026.

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

OGGETTO: VALUTAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE RICEVUTA A SEGUITO DI AVVISO INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE NELLA CITTA' DI PADOVA

Il Direttore

– **Premesso** che:

- Ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c) 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 di ristorazione;
- ESU di Padova, in attuazione alle disposizioni di cui agli articoli 3, comma1, lettera g) e 26 della legge regionale 7 aprile 1998, n. 8, ha tra i propri compiti istituzionali quello di fornire il servizio di ristorazione a studenti universitari, ivi compresi gli studenti che seguono le lezioni in sedi distaccate dell'Università di Padova;
- ESU di Padova, ai sensi della L.R. n. 8/98 fornisce il servizio di ristorazione alla generalità degli studenti universitari di Padova. Il servizio viene erogato tramite strutture a gestione diretta e strutture private in convenzione.
- l'Università di Padova ha attivato una nuova sede di Ingegneria chiamata "HUB" all'interno del polo fieristico di Padova, che coinvolge circa 3.000 studenti;

- **vista** la necessità presentata dall'Università di garantire la messa a disposizione degli studenti di punti di ristorazione in prossimità delle sedi didattiche;
- **considerata** l'assenza, nelle vicinanze del "HUB di Ingegneria", di strutture di ristorazione con tavola calda in grado di garantire un servizio rapido e con almeno 100 posti a sedere riservati agli studenti nella fascia 12:00–14:00;
- **valutata** l'opportunità di ricercare altri immobili da adibire a ristorazione, per garantire la fruibilità dei pasti agli studenti che afferiscono alla sede summenzionata;
- **considerato** che, nel rispetto dei principi di parità di trattamento, non discriminazione e concorrenza, ESU di Padova, a seguito di Decreto n. 236/2026, ha pubblicato un avviso al fine di raccogliere manifestazioni di interesse per individuare un immobile da adibire a ristorazione collettiva;
- **considerato** che entro i termini è stata ricevuta una sola manifestazione di interesse (prot. N. 6158/2026) da parte di PADOVA HALL S.P.A. con sede in Padova via Niccolò

Tommaseo 59, P.IVA 00205840283;

- **visto** il decreto del Direttore n. 293/2026 con il quale veniva nominata la Commissione per la valutazione dell'unica manifestazione di interesse ricevuta;
- **considerato** che la ditta PADOVA HALL S.P.A. offre un immobile sito in Padova, via Carlo Goldoni n. 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Padova Foglio 70 particella 14 subalterno 15, il quale si trova all'interno dell'area individuata nell'avviso;
- **considerato** che, dalla documentazione trasmessa, l'immobile risulta in buono stato manutentivo, provvisto di allacci alle utenze e agli impianti idrico ed elettrico, con destinazione d'uso commerciale e privo di vincoli fisico-strutturali o amministrativo-normativi ostativi all'attività di ristorazione collettiva;
- **rilevato** che la Commissione nominata, in ragione degli elementi preferenziali indicati nel Decreto del Direttore n. 293/2026, ha effettuato i seguenti rilievi:

a) Distanza dalla sede dell'HUB di Ingegneria dell'università di Padova;

L'immobile si trova a circa 300 metri dal nuovo HUB di Ingegneria, 480 metri dal Dipartimento di Matematica di via Trieste, 450 metri dall'eCampus di via Berchet e a circa 300 metri dal Camplus Padova Scrovegni.

b) Disponibilità dell'immobile in tempi congrui e definiti;

Dalla relazione tecnica risulta che l'immobile è stato realizzato nel 1995, con destinazione d'uso prevalente a ristorante, sito in Via Carlo Goldoni n. 4, Padova, pertanto già disponibile;

c) Qualità della classe energetica e contenimento costi di gestione;

Il fabbricato è in classe energetica E. L'offerente prevede di effettuare lavori di riqualificazione impiantistica che porterà dei benefici in termini di efficientamento energetico con la riduzione dei consumi e di conseguenza della classe energetica.

d) Distanza adeguata dalle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;

L'immobile è ubicato in una posizione strategica, caratterizzata da un'elevata accessibilità mediante i principali sistemi di trasporto pubblico e privato. Le fermate del servizio urbano di autobus sono poste a circa 270 metri, mentre le fermate della nuova linea tranviaria Sir2, la cui attivazione è prevista nel 2027, distano meno di 100 metri. La stazione ferroviaria di Padova è raggiungibile in

circa 770 metri, mentre l'autostazione si trova a circa 640 metri. Nelle immediate vicinanze, a circa 500 metri, è inoltre presente un parcheggio pubblico gestito da APS Holding.

e) Anno di costruzione e stato manutentivo generale;

L'immobile è stato realizzato nel 1995, con destinazione d'uso prevalente a ristorante. L'edificio mantiene la piena compatibilità della funzione direzionale con gli strumenti urbanistici vigenti che sono rimasti invariati dalla data di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità allegato. Non vi sono di vincoli ostativi, inoltre risulta conforme alla legge n. 13 del 09/01/1989 relativa al superamento delle barriere architettoniche per gli edifici non residenziali.

f) Elementi impiantistici in relazione all'efficienza, al contenimento dei costi di gestione ed alla sicurezza;

Il fabbricato risulta conforme in materia impiantistica, come da certificazioni e dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti allegate.

– **viste** le migliorie proposte dalla ditta Padova Hall spa, relative a:

1. sostituzione degli impianti idrico, termico-sanitario e di scarico;
2. sostituzione dei corpi illuminanti con apparecchi a tecnologia LED ad alta efficienza;
3. adeguamento e potenziamento dell'impianto di illuminazione di emergenza a tecnologia LED;
4. ripristino funzionale degli ascensori e dei montacarichi;
5. sostituzione dell'attuale sistema di climatizzazione invernale, alimentato da caldaie a gas, con una nuova pompa di calore ad alta efficienza energetica;
6. sostituzione dei gruppi frigo per la climatizzazione estiva;
7. adeguamento dell'impianto elettrico, comprensivo delle predisposizioni necessarie per l'installazione delle nuove attrezzature di cucina, in accordo con l'Amministrazione proponente.

– **rilevato** che sono inoltre previsti interventi di riqualificazione edilizia ove necessario riguardanti:

1. rifacimento delle pavimentazioni e dei rivestimenti ceramici delle cucine;
2. ripristino della finitura superficiale della pavimentazione del piano terra nella zona ristorativa;

3. ripristino e finitura delle pareti delle cucine;
 4. sistemazione delle pareti dei locali interrati;
 5. riqualificazione e sostituzione dei serramenti;
 6. tinteggiatura interna ed esterna dell'intero edificio.
- **dato atto** che, considerata la documentazione prodotta e i criteri stabiliti dall'avviso, l'immobile sito in Padova, via Carlo Goldoni n. 4, (proposto da PADOVA HALL S.P.A., realizzato nel 1995 e con destinazione d'uso prevalente a ristorante) risulta:
 - pienamente conforme ai requisiti e ai criteri previsti dall'avviso;
 - perfettamente rispondente alle esigenze operative dell'ESU di Padova.
 - **visto** il verbale allegato;
 - **preso** atto del visto di regolarità amministrativa, allegato al presente provvedimento;
 - **visto** il D.Lgs. 36/2023;
 - **vista** la Legge regionale della Regione del Veneto del 7 aprile 1998 n. 8;
 - **visto** il D. L.gs n. 118 del 2011;

DECRETA

1. di prendere atto che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
2. di approvare il verbale allegato;
3. di prendere atto che l'immobile sito in Padova, via Carlo Goldoni n. 4, (proposto da PADOVA HALL S.P.A., realizzato nel 1995 e con destinazione d'uso prevalente a ristorante) risulta:
 - pienamente conforme ai requisiti e ai criteri previsti dall'avviso;
 - perfettamente rispondente alle esigenze operative dell'ESU di Padova.

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