

DECRETO DEL DIRETTORE

N. 182 DEL 31/07/2026

OGGETTO:

Affidamento ai sensi dell'art. 50 co. 1 lettera b) D. Lgs 36/2023 mediante Richiesta di Offerta – R.d.O sul MEPA per la fornitura e posa in opera di accessori bagno per la residenza di Via Mazza 47/49 Verona.

IL DIRETTORE

RICHIAMATO l'art. 14 comma 5 della Legge Regionale n. 8 del 07.04.1998, ai sensi del quale al Direttore spetta la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa dell'Azienda, ivi compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'amministrazione all'esterno e che non siano riservati alla competenza degli altri organi;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 2 del 28.01.2022 con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore dell'ESU di Verona al dott. Giorgio Gugole;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 22 del 31.10.2025 ad oggetto "Approvazione del Bilancio di Previsione Pluriennale 2026-2028"

VISTO che con il Decreto di cui sopra viene altresì approvata la previsione di entrate e spese - PEG 2026 (allegato G);

VISTA la Delibera n. 5 del 27.02.2026 ad oggetto "Relazione sull'attività svolta nell'anno 2025 e Programma delle attività per l'anno 2026. Relazioni dei singoli Responsabili dei Servizi: Dirigente della Direzione Benefici e Servizi agli Studenti, Responsabile dell'Area Affari Generali e Patrimonio, Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie, Responsabile dell'Area Risorse Umane – approvazione";

VISTO che la legge 338 del 14.11.2000 recante "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari":

- dispone in merito al concorso dello Stato alla realizzazione di interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per l'adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e per la manutenzione straordinaria, il recupero e la ristrutturazione di immobili già esistenti, adibiti o da adibire ad alloggi o residenze per gli studenti universitari, nonché di interventi di nuova costruzione e acquisto di aree ed edifici da adibire alla medesima finalità, da parte di determinati soggetti ivi indicati;
- affida ad apposito decreto del Ministro dell'Università e della Ricerca scientifica e tecnologica, sentite la Conferenza dei rettori delle università italiane e la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, il compito di definire le procedure e le modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei relativi finanziamenti;
- affida ad apposito decreto del Ministro dell'Università e della Ricerca scientifica e tecnologica, sentiti il Ministro dei lavori pubblici e la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, la definizione degli standard minimi qualitativi degli interventi per gli alloggi e le residenze universitarie, nonché le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici per la loro realizzazione;

DATO ATTO che in attuazione delle suddette disposizioni legislative:

- è stato approvato il decreto 1256 del 30.11.2021 del Ministero dell'Università e della Ricerca, contenente la definizione degli standard minimi dimensionali e qualitativi relativi alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, indicati nell'allegato "A" a tale decreto, che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso;
- è stato approvato il decreto 1257 del 30.11.2021 del Ministero dell'Università e della Ricerca, contenente la definizione delle procedure e delle modalità di accesso al cofinanziamento di interventi per la realizzazione di strutture residenziali universitarie;
- ESU di Verona rientra tra i soggetti che, ai sensi dell'art. 3 del decreto 1257 del 30.11.2021 possono presentare richiesta di cofinanziamento;

CONSIDERATO che questa Azienda con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 6 del 25 febbraio 2022 ha approvato l'"Avviso pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse finalizzata alla ricerca di uno o più immobili da adibire ad uso residenza per studenti universitari ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1257/2021 in attuazione della Legge 338/2000";

DATO ATTO che

la Società Green S.R.L. con sede in Via Brennero n. 108, 37015, Domegliara (Sant'Ambrogio di Valpolicella) Verona, C.F./P. IVA 04897390235, con nota registrata al protocollo aziendale al n. 0001162/2022 del 06/05/2022, ha manifestato formalmente la volontà di vendere (mediante compravendita di cosa futura ex art. 1470 c.c.), un immobile posto in Verona, Via Nicola Mazza 47/49, di proprietà della Diocesi di Verona, per il quale la stessa ha presentato la propria proposta irrevocabile di acquisto;

l'immobile sopra descritto verrà adibito a residenza universitaria a partire dall'anno accademico 2026/2027;

CONSIDERATO che con Delibera n. 13 del 10 maggio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha valutato idonea dopo una attenta ricerca di mercato, condotta seguendo lo spirito e la ratio della L. 338 del 14.11.2000, la proposta presentata con nota registrata al protocollo aziendale al n. 0001162/2022 del 06/05/2022, dalla società Green S.R.L.;

STIPULATO in data 13 maggio 2022 davanti al notaio Art Paladin, il contratto preliminare di vendita di cosa futura con la società Green SRL, condizionato:

- all'accoglimento della richiesta di cofinanziamento,
- all'approvazione della proposta irrevocabile di acquisto presentata da Green SRL da parte della Diocesi di Verona salvi gli adempimenti di rito da parte della Santa Sede,
- all'approvazione del progetto dei lavori in variante da parte del Comune di Verona;
- alle ulteriori condizioni ivi espressamente disciplinate;

VISTO il Decreto Ministeriale 1488 del 06.11.2023 pubblicato in G.U. il 5 gennaio 2024, redatto sulla base della proposta formulata dalla Commissione, con il quale vengono adottati i Piani triennali che individuano gli interventi ammessi al cofinanziamento, dal quale risulta che l'intervento presentato da questa Amministrazione è ammissibile al cofinanziamento come indicato al n. 114 dell'Allegato A al Decreto stesso;

PRESO ATTO che l'intervento presentato da ESU di Verona rientra tra gli interventi ammessi con riserva come riportati in dettaglio nell'Allegato B del Decreto Ministeriale 1488 del 06.11.2023, *“vale a dire con riserva in attesa di reperire le necessarie risorse che potranno rendersi disponibili successivamente; il decreto prevede che “per tali interventi si procederà con successivi provvedimenti della competente Direzione Generale del MUR allo scioglimento della riserva e all'ammissione al cofinanziamento a seguito del reperimento delle necessarie risorse...”*

VISTA la nota del 31 gennaio 2025 (prot. 2013424) con la quale Cassa Depositi e Prestiti ha comunicato l'avvenuta pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 290 del giorno 11 dicembre 2024 del Decreto Ministeriale n. 1666 del 25 ottobre 2024 di ammissione al cofinanziamento ex V Bando Legge 338/2000 del progetto di ESU di Verona denominato Studentato Via don Nicola Mazza 47/49 (acquisto di un immobile/cosa futura da adibire a residenza per studenti universitari a seguito della manifestazione di interesse finalizzata alla ricerca di uno o più immobili);

CONSIDERATO che, ai sensi e per l'effetto del Decreto Ministeriale 1488 del 06.11.2023 e del Decreto Ministeriale n. 1666 del 25 ottobre 2024 ad ESU di Verona è stato riconosciuto un co-finanziamento dell'importo di € 9.150.000,00 per l'acquisto dell'immobile sito in Via don Nicola Mazza 47/49, Verona (acquisto di un immobile/cosa futura da adibire a residenza per studenti universitari a seguito della manifestazione di interesse finalizzata alla ricerca di uno o più immobili) su un importo complessivo di € 12.200.000,00;

DATO ATTO che l'art. 8, comma 15, del Decreto n. 1257/2021 prevede *“entro novanta (90) giorni naturali e consecutivi, ovvero dalla data di pubblicazione del decreto di Piano, deve essere stipulato l'atto di acquisto nei casi di cui all'art. 4, co. 2, lett. C del presente decreto”* ovvero entro il giorno 11 marzo 2025;

DATO ATTO che con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 6 del 27.02.2025 è stato approvato il contratto definitivo di compravendita di cosa futura con la Società GREEN S.R.L.;

VISTO il contratto di compravendita stipulato davanti al notaio dott. Art. Paladini dello Studio Notai Paladini con sede in Via Dietro Listone 3, 37121 Verona P. IVA 03905320234 in data 3 marzo 2025 e regolarmente registrato Reg. Ag. Entrate 5 marzo 2025 n. 7181 – 1T;

VISTO il Decreto del Direttore n. 42 del 26 febbraio 2025 con il quale si è provveduto ad integrare l'affidamento di cui al Decreto del Direttore n. 84 del 12 maggio 2022 allo studio legale Jus Società tra avvocati per correlare, attraverso la predisposizione di schemi, e atti operativi, le fasi di monitoraggio nella realizzazione dell'immobile e il pagamento ratei da parte di ESU;

VISTO il verbale di sopralluogo e di Verifica n. 9 dello studio legale Jus Società tra avvocati, ns. prot. az. 0001687/2026 del 20.07.2026 dal quale emerge che le attività eseguite al 9 luglio 2026 nell'immobile di Via Mazza 47/49, Verona, sono in linea, nei tempi, con quanto previsto nel cronoprogramma ufficiale che stima la fine lavori nel mese di settembre del 2026;

RILEVATO che il capitolato allegato contratto il preliminare e definitivo di compravendita prevede espressamente

- al n. 2.1. Standard minimi di cui al D.M. n. 1256/2021- Allegato A servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet);
- e al n. 3.1.1.6 Arredo bagno - In ciascun bagno sarà fornito un mobile contenitivo con specchiera;

CONSIDERATO che gli obblighi del venditore sono limitati esclusivamente a quanto previsto dal contratto e dai documenti tecnici allegati, come il Progetto Definitivo. Il prezzo di vendita include arredi e dotazioni strumentali, purché rispondenti ai Requisiti Essenziali e agli Standard citati espressamente nell'accordo. Per i bagni, sono dovuti i mobili con specchiera, ma restano esclusi accessori come portasalviette o appendini perché non menzionati nel Capitolato Tecnico. Viene infatti operata una distinzione tra elementi strutturali integrati (come le cassette di risciacquo) e semplici arredi accessori non obbligatori. In sintesi, tutto ciò che non è dettagliato come contenuto prescrittivo negli allegati non può ritenersi compreso nell'obbligazione di consegna

CONSIDERATO che l'affidamento separato è conseguenza della struttura contrattuale del primo contratto avendo le due prestazioni cronologie sequenziali diverse in quanto gli accessori devono essere forniti e installati dopo la consegna dell'immobile;

VISTO l'art. 1, comma 1 - Principio di risultato del D. Lgs. 36/2023 secondo il quale le stazioni appaltanti e gli enti concedenti perseguono il risultato dell'affidamento del contratto con la massima tempestività, tenendo conto della sostenibilità economica, sociale e ambientale del contratto;

CONSIDERATO che l'immobile (cosa futura) e gli accessori bagno sono oggetti contrattuali radicalmente diversi: immobile è un contratto di vendita con un soggetto terzo (venditore), mentre gli accessori bagno sono un appalto di fornitura da affidare direttamente dall'ESU di Verona;

CONSIDERATO che il ricorso all'affidamento diretto/trattativa diretta ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b), D. Lgs. 36/2023 è motivato dall'esigenza di garantire la fruibilità dell'immobile alla data prevista di ingresso degli studenti, in ossequio al principio di tempestività di cui all'art. 1;

RILEVATO che la tempestività di acquisizione delle forniture integrative è funzionale alla fruibilità del bene e che dette forniture integrative devono coordinarsi con le specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di acquisizione;

RILEVATO, preliminarmente, come le prestazioni di cui in oggetto non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, ai sensi dell'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023, in ragione della limitata entità economica della fornitura;

VISTO che l'art. 50 del D. Lgs. 36/2023 co. 1 lettera b), con riferimento all'affidamento delle prestazioni di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 14 dello stesso Decreto, dispone che le Stazioni Appaltanti procedono, all'affidamento diretto dei servizi e forniture di importo inferiore a € 140.000, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

CONSIDERATO che l'affidamento diretto garantisce adeguata celerità dell'azione amministrativa ed un evidente risparmio di tempi e risorse, e trova ragione nei criteri di economicità, efficacia, efficienza e proporzionalità, strumenti atti a perseguire il generale principio di buon andamento della pubblica amministrazione di cui alla Legge 7 agosto 1990, n. 241;

VERIFICATO che

- non sono attive convenzioni CONSIP uguali o comparabili con quelle oggetto della presente procedura di affidamento;
- sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione – M.E.P.A sono presenti i prodotti oggetto della presente fornitura nel bando LAVORI OG1 Edifici civili e industriali;

VALUTATO che l'operatore economico da invitare deve avere le seguenti caratteristiche:

- possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione di prestazioni analoghe;
- iscrizione sul MEPA nelle categorie merceologica specifiche della fornitura (CPV45450000-6 Altri lavori di completamento edifici);
- capacità tecnico-professionale attraverso la documentazione prodotta a corredo dell'offerta;
- CCNL F012 IMPRESE EDILI E AFFINI;

INVITATO con R.D.O. n. 6484807 sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione – M.E.P.A l'operatore economico RE-STRUTTURA S.R.L con sede in VIA FEDERICO BALCONI 1 - 37132 - VERONA (VR) C.F./P.IVA 04333730234;

VISTA l'offerta presentata dalla ditta RE-STRUTTURA S.R.L per l'importo complessivo di € 54.698,00 IVA ed oneri per la sicurezza pari ad € 500,00 esclusi come di seguito dettagliata:

Descrizione	Offerta IVA Esclusa	Offerta IVA Inclusa	Capitolo	2026	2027	2028
Costi della manodopera	€ 12.041,00	€ 14.690,02	502	€ 14.690,02		
Fornitura	€ 27.657,00	€ 33.741,54	502	€ 33.741,54		
Manutenzione	€ 5.000,00	€ 6.100,00	403	€ 508,00	€ 3.050,00	€ 2.542,00
Oneri per la sicurezza	€ 500,00	€ 610,00	502	€ 610,00		
Forniture complementari	€ 10.000,00	€ 12.200,00	502	€ 12.200,00		
Importo complessivo	€ 55.198,00	€ 67.341,56		€ 61.749,56	€ 3.050,00	€ 2.542,00

RITENUTA l'offerta congrua e conforme alle esigenze di questa Amministrazione;

DATO ATTO che per l'espletamento del presente appalto non sono rilevabili rischi interferenti per i quali sia necessario adottare specifiche misure di sicurezza, e che pertanto non risulta necessario prevedere la predisposizione del "Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze" – DUVRI e non sussistono di conseguenza costi della sicurezza di cui all'art. 26, comma 3, del D. Lgs. n. 81/2008;

PRECISATO che:

- in conformità a quanto disposto dall'art. 53, comma 1, del D. Lgs. 36/2023, con riferimento all'affidamento in parola non vengono richieste le garanzie provvisorie di cui all'articolo 106;
- con riferimento a quanto disposto dall'art. 53, comma 4, del d.lgs. 36/2023, si ritiene di non richiedere la garanzia definitiva per l'esecuzione delle prestazioni in parola, in considerazione del ridotto valore economico delle stesse e della remota possibilità che un inadempimento verificatosi in sede di esecuzione contrattuale possa arrecare significative ripercussioni alla stazione appaltante;

VERIFICATA la disponibilità finanziaria sul capitolo 502/0 "Acquisto Attrezzature Mobili Impianti (alloggi)" e sul capitolo 403/0 "manutenzione ordinaria alloggi propri" del bilancio di previsione 2026/2028 – anni 2026, 2027 e 2028;

VERIFICATO il documento unico di regolarità contributiva – DURC della ditta RE-STRUTTURA S.R.L - PROT. INPS_51136321 con validità al 11 ottobre 2026;

RILEVATO che il citato operatore economico risulta in possesso di esperienze pregresse, idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali in oggetto;

VERIFICATO che l'affidamento avviene nel rispetto del principio di rotazione (art. 49 del D. Lgs. 36/2023);

RITENUTO pertanto di affidare, ai sensi dell'art. 50 co. 1 Lett. b) del D. Lgs 36/2023, mediante R.d.O. n. 6484807 sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione – M.E.P.A. la fornitura e posa in opera di accessori bagno per la residenza di Via Mazza 47/49 Verona all'operatore economico RE-STRUTTURA S.R.L con sede in VIA FEDERICO BALCONI 1 - 37132 - VERONA (VR) C.F./P.IVA 04333730234 per l'importo di € 54.698,00 esclusi oneri per la sicurezza pari ad € 500,00 per un totale complessivo di 55.198,00 IVA esclusa;

CONSIDERATO che la stipula del contratto avviene sulla piattaforma del MEPA accessibile dal sito www.acquistinretepa.it;

RILEVATO che tale affidamento è escluso, in ragione dell'importo, dagli adempimenti previsti dalla deliberazione 21 dicembre 2011 dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture;

VISTA la Determinazione n. 4 del 7 luglio 2011 dall'AVCP avente ad oggetto "linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136";

VISTA la Legge Regionale 29 novembre 2001 n. 39 avente ad oggetto "Ordinamento del bilancio e della contabilità della Regione";

VISTI l'art. 2 comma 3 e l'art. 17 comma 1 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, "Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54 del D.Lgs 30 marzo 2001 n. 165";

VISTA la legge Regionale n. 8 del 07 aprile 1998 ad oggetto "Norme per l'attuazione del diritto allo studio universitario";

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1 del 29 gennaio 2025 ad oggetto "Approvazione PIAO Piano Integrato di Attività e Organizzazione. Triennio 2026-2028. Annualità 2026";

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 22 del 31.10.2025 ad oggetto "Approvazione del Bilancio di Previsione Pluriennale 2026-2028"

Tutto ciò premesso e considerato,

D E C R E T A

1. di fare proprie le considerazioni espresse in premessa;
2. di affidare ai sensi dell'art. 50 co 1 lett b) del D.Lgs 36/2023, mediante R.D.O. n. 6484807 sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione – M.E.P.A la fornitura e posa in opera di accessori bagno per la residenza di Via Mazza 47/49 Verona all'operatore economico RE-STRUTTURA S.R.L con sede in VIA FEDERICO BALCONI 1 - 37132 - VERONA (VR) C.F./P.IVA 04333730234 per l'importo di € 54.698,00 esclusi oneri per la sicurezza pari ad € 500,00 per un totale complessivo di 55.198,00 IVA esclusa;
3. di registrare la spesa complessiva di € 67.341,56 come di seguito indicato:

Descrizione	Offerta IVA Esclusa	Offerta IVA Inclusa	Capitolo	2026	2027	2028
Costi della manodopera	€ 12.041,00	€ 14.690,02	502	€ 14.690,02		
Fornitura	€ 27.657,00	€ 33.741,54	502	€ 33.741,54		

Manutenzione	€ 5.000,00	€ 6.100,00	403	€ 508,00	€ 3.050,00	€ 2.542,00
Oneri per la sicurezza	€ 500,00	€ 610,00	502	€ 610,00		
Forniture complementari	€ 10.000,00	€ 12.200,00	502	€ 12.200,00		
Importo complessivo	€ 55.198,00	€ 67.341,56		€ 61.749,56	€ 3.050,00	€ 2.542,00

4. di dare atto che l'imputazione dell'impegno di spesa verrà assunta ad avvenuta esigibilità dell'obbligazione in conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo 23 giugno 2011 n. 118 e s.m. e i. in materia di armonizzazione contabile;
5. di dare atto che l'esigibilità dell'obbligazione avverrà come segue:
 - € 61.749,56 al 31.12.2026;
 - € 3.050,00 al 31.12.2027;
 - € 2.542,00 al 31.12.2028;
- 6 di provvedere alla liquidazione a seguito di presentazione di regolare fattura elettronica ai sensi dell'art. 44 Legge Regione Veneto n. 39/2001 previa attestazione da parte dell'ufficio competente, che la fornitura abbia rispettato quantitativamente e qualitativamente i contenuti, i modi e i termini previsti e con pagamento sul conto dedicato per l'appalto in oggetto, come comunicato dalla ditta appaltatrice, nel rispetto della legge n. 136/2010 sulla tracciabilità dei flussi finanziari;
- 7 di dare atto che il CIG di gara viene acquisito ai sensi della art. 1 lett. c) della Delibera Anac n. 1 del 11 gennaio 2017 "Indicazione operative per un corretto perfezionamento del CIG";
- 8 di dare atto che la descrizione articolo per il codice inventario è la seguente 4114800000 - acconti ed edifici in corso di costruzione;
- 9 di individuare in osservanza del principio di auto-organizzazione amministrativa di cui all'art. 47 del D. Lgs. 36/2023 quale Responsabile Unico di Progetto la dott.ssa Francesca Ferigo e quale Responsabile del Procedimento in fase di esecuzione il geom. Marco Sitta;
- 10 di dare atto che l'affidamento in oggetto è soggetto all'imposta di bollo ai sensi dell'allegato I.4 del D. Lgs 36/2023 "imposta di bollo relativa alla stipulazione del contratto", in relazione ai contenuti dell'art. 18 comma 10 del Decreto stesso nel quale viene riportata la tabella con gli importi dell'imposta di bollo da richiedere all'appaltatore (operatore affidatario) una tantum al momento della stipula del contratto in base all'importo del contratto e in proporzione al valore dello stesso;
- 11 di trasmettere il presente provvedimento al responsabile del servizio finanziario, per i provvedimenti di competenza;
- 12 di trasmettere il presente provvedimento al responsabile della trasparenza per i provvedimenti di competenza.

Atto non soggetto a controllo ai sensi della LR 7 aprile 1998, n. 8.

FF/ca

IL DIRETTORE
(dott. Giorgio Gugole)

**UFFICIO
RAGIONERIA**

Visto ed assunta la registrazione dell'impegno di € 67.341,56 sul capitolo/art.

del Conto / del Bilancio 2026/2028

al n. 435-436/2026 ai sensi dell'art. 43 L.R. 29.11.2001 n. 39.
106/2027
58/2028

Verona, 31/07/2026

Il Ragioniere

Tenuti Mirco

SEGRETERIA

Atto non soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale 7 Aprile 1998 n. 8.

E' esecutivo dalla data di adozione.

Il presente decreto è pubblicato all'albo ufficiale dell'Ente dal giorno _____

IL DIRETTORE