

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE

1 AMMINISTRAZIONE PROPONENTE

- 1.1** ESU di Padova, Via S. Francesco, 122 – cap 35121 (PD) cf/p.iva: 00815750286. ESU di Padova, in attuazione alle disposizioni di cui agli articoli 3, comma1, lettera f) e 25 della legge regionale 7 aprile 1998, n. 8, ha tra i propri compiti istituzionali quello di fornire il servizio ristorativo a studenti universitari; ESU di Padova eroga i servizi sopra indicati in favore degli studenti dell'Università di Padova, tramite proprie strutture a gestione diretta e indiretta;
- 1.2** Con decreto del Direttore n. 236/2026 è stato approvato il presente avviso con il quale ESU di Padova intende raccogliere manifestazioni di interesse al fine di individuare, un immobile da adibire a ristorazione collettiva, all'interno della zona indicata **nell'ALLEGATO 1**.
- 1.3** Il presente Avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte non sono impegnative per ESU di Padova. Di conseguenza, il presente Avviso non costituisce “offerta al pubblico” ai sensi dell'art. 1336 c.c. né “promessa al pubblico” ai sensi dell'art. 1989 c.c. e, pertanto, la presentazione di offerte non comporta il sorgere di diritti e/o aspettative in capo agli offerenti.
- 1.4** Il presente avviso non vincola in alcun modo la scrivente Amministrazione. ESU di Padova si riserva pertanto la facoltà di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo nonché ogni decisione in merito all'attivazione della procedura, senza che i soggetti che si siano dichiarati interessati possano avanzare, nemmeno a titolo risarcitorio, alcuna pretesa o diritto di sorta.
- 1.5** ESU di Padova, motivatamente, senza riconoscere alcuna forma di indennizzo, si riserva di:
- i. interrompere e/o revocare la procedura avviata e/o recedere dalla successiva negoziazione e/o dalla stipula qualsiasi sia il grado di avanzamento;
 - ii. procedere alla valutazione anche in caso di una sola offerta validamente presentata;
 - iii. selezionare l'offerta che ritiene preferibile, anche in caso di non perfetta aderenza alle consistenze indicate nel presente avviso;

- iv. non selezionare alcuna offerta qualora nessuna sia ritenuta idonea a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione.
- v. Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti inerenti al presente Avviso possono essere inviate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata esu@cert.esu.pd.it entro le ore 12.00 del 31/07/2026.
- vi. Le eventuali richieste di informazione dovranno indicare il nominativo del soggetto, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail, l'indirizzo di posta elettronica certificata.

2 OGGETTO DELLA RICERCA

ESU di Padova ha necessità di individuare un immobile in locazione da adibire a ristorazione collettiva in favore degli studenti dell'Università di Padova o altri autorizzati da ESU, in base alle seguenti caratteristiche:

- a) immobile in buono stato manutentivo da arredare, completo di allacci alle utenze e impianti idrico, elettrico e avere una destinazione d'uso di tipo commerciale, non avere vincoli fisico-strutturali e/o amministrativo-normativi, che possano compromettere l'attività di ristorazione collettiva.
- b) superficie lorda minima complessiva dell'immobile deve essere di almeno 900 mq.
- c) essere già costruito all'atto della partecipazione alla presente selezione;
- d) essere ubicato all'interno della zona indicata nell'ALLEGATO 1 nel comune di Padova.
- e) avere una destinazione d'uso compatibile con l'attività di produzione e erogazione pasti per la ristorazione collettiva.
- f) essere rispondente alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici. Qualora un immobile abbia una destinazione d'uso non corretta, ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà, nella domanda di partecipazione, impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto.
- g) potranno essere valutati anche edifici che necessitano di interventi manutentivi sulla struttura, ovvero di adeguamento alle esigenze funzionali all'attività prevista.
- h) ESU di Padova verificherà tramite sopralluogo di personale tecnico

dipendente o tecnici incaricati, la corrispondenza tra quanto dichiarato e l'effettivo stato strutturale, compresi tutti gli impianti tecnici es. elettrico, idrico e la regolarità amministrativa – normativa.

- i) **AVVERTENZA:** ESU di Padova si riserva la facoltà di valutare e selezionare le offerte pervenute con riferimento a una o più opzioni tra quelle sopra indicate, così come si riserva di selezionare immobili che non siano perfettamente aderenti ai requisiti sopra riportati, ma che risultino ugualmente funzionali allo scopo.

4 REQUISITI DELL'OFFERENTE

4.1 L'offerente (persona fisica o giuridica), pena l'inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve:

- essere proprietario dell'immobile offerto o dimostrare, con valida documentazione, ad es.: atto di procura generale o speciale, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc., in sede di presentazione dell'offerta del presente Avviso, di poterne avere la piena e completa disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;
- essere in possesso dei requisiti di "*affidabilità*" espressamente riportati nell'**allegato 2** del presente Avviso, da dichiarare, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, mediante compilazione e sottoscrizione del suddetto modello di dichiarazione, i requisiti dovranno essere posseduti e dichiarati da ciascun soggetto che vanti diritti reali sull'immobile, o abbia o possa vantare, a qualsiasi altro titolo, la disponibilità dello stesso.

4.2 L'offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l'ESU di Padova, al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse. La dichiarazione dovrà riferirsi anche ad eventuali situazioni di conflitto di interessi per parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza tra il proprietario e i dipendenti dell'ESU di Padova che partecipano al procedimento che porta all'adozione del presente Avviso e alla formazione della relativa volontà negoziale.

4.3 Non sono ammesse manifestazioni di interesse per conto di soggetti terzi.

5 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta deve pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12/08/2026, al seguente indirizzo ESU di Padova via San Francesco 122 Padova.

Mediante:

- 1) Invio dei documenti richiesti firmati digitalmente o in caso di firma olografa con

copia del documento di riconoscimento in corso di validità alla pec esu@cert.esu.pd.it

- 2) Servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, al seguente indirizzo:

ESU DI PADOVA VIA SAN FRANCESCO 122 - CAP 35121 PADOVA

- 3) Consegna del plico a mano presso il medesimo indirizzo, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso viene rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Sono ritenute irricevibili e non verranno prese in considerazione, le offerte pervenute oltre il termine indicato.

L'invio del plico a mano o attraverso posta e corriere rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'ESU di Padova ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini indicati.

Sul plico a mano o attraverso posta e corriere, oltre all'indicazione del mittente con relativo numero di telefono, indirizzo e-mail ed indirizzo di posta elettronica certificata, deve apporsi chiaramente la seguente dicitura: **“Indagine di mercato per la selezione di immobili a ristorazione nel Comune di Padova”**

In caso di invio tramite corrieri privati o agenzie di recapito, la predetta dicitura deve essere presente anche sull'involucro all'interno del quale è stato riposto il plico.

Tutta la documentazione prodotta deve essere presentata in lingua italiana.

L'ESU di Padova non corrisponde rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale viene acquisita agli atti e non sarà restituita.

L'offerta presentata sarà vincolante per i partecipanti per un periodo di 12 mesi dalla scadenza del termine di ricezione.

6 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La domanda di partecipazione è costituita dai seguenti documenti:

6.1 La domanda di partecipazione ALLEGATO 2 firmato digitalmente o olograficamente (a seconda della modalità di invio della manifestazione di interesse) e deve contenere i seguenti documenti:

A) le seguenti dichiarazioni e documenti:

1. generalità e copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza;
2. riferimenti catastali dell'immobile;

3. titolo di proprietà dell'immobile non soggetto ad azioni di alcun tipo e che non presenti vizi che possano portare al suo annullamento o a dichiarazioni di nullità oppure valida documentazione che ne attesti la disponibilità giuridica al momento attuale o comunque al momento della sottoscrizione del contratto di locazione. L'immobile, altresì, non deve essere soggetto ad ipoteche o a trascrizioni e gravami in genere che possano pregiudicare o ripercuotersi sull'instaurando rapporto locatizio;

B) Documentazione tecnica

B1 Relazione tecnica, sottoscritta dal legale rappresentante, che attesti, sotto la propria responsabilità, ai sensi degli articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000:

- la destinazione d'uso dell'immobile;
- la compatibilità della funzione direzionale con gli strumenti urbanistici vigenti;
- l'eventuale sussistenza di vincoli nonché l'indicazione degli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per ottenere titoli abilitativi alla costruzione;
- la conformità dello stato attuale dell'immobile agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi che ne stabiliscono lo stato legittimo;
- la sussistenza del certificato di agibilità o richiesta di certificato su cui è maturato il silenzio assenso/segnalazione certificata di agibilità;
- la conformità dell'immobile offerto alla normativa vigente (nazionale e regionale) in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici e aperti al pubblico;
- la rispondenza alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica;
- il possesso dell'attestato di prestazione energetica;
- il possesso di collaudo statico;
- la rispondenza dell'immobile alla normativa antincendio vigente ed applicabile ed il possesso di S.C.I.A. per le attività di cui all'allegato I del D.P.R. 151/11 in quanto soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi da parte del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.
- dichiarazione nella quale si afferma che l'immobile è soggetto o non soggetto a interventi strutturali previsti dalle Norme Tecniche di Costruzione (NTC) 2018.
- Eventuale, nel caso che l'immobile sia soggetto a interventi strutturali e/o che richieda interventi strutturali obbligatori previsti al capitolo 8.4.3 delle Norme Tecniche di Costruzione (NTC) 2018 e della Circolare Esplicativa punto 8.4.3.:

B2 (eventuale) Documento di Analisi della Vulnerabilità sismica

Il documento sarà redatto da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto

all'albo, incaricato dalla proprietà, che attesti che l'indice ζE (indice di vulnerabilità sismica) è sufficiente in relazione alla destinazione d'uso descritta dal presente Avviso. Qualora, invece, l'indice non risulti sufficiente, il documento conterrà una proposta di interventi possibili per il miglioramento/adeguamento sismico; in questo caso la proprietà, nella domanda, si impegnerà alla realizzazione dei lavori necessari per il miglioramento dell'indice con oneri a proprio carico. La proposta sarà esaminata dalla Commissione.

B3 Planimetrie dei vari locali, in scala e quotate, con:

- 1) l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni;
- 2) nel caso di immobile da sottoporre a interventi di finitura e/o adeguamenti funzionali, le planimetrie quotate di progetto con l'indicazione della superficie lorda complessiva di ogni piano e l'individuazione delle aree suddivise per funzioni.

Le planimetrie dovranno essere fornite in formato digitale (.dwg) su adeguato supporto informatico di memorizzazione (CD, DVD o altro supporto).

B4 Certificato rilasciato dal Comune che attesti che la destinazione d'uso è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti. Qualora lo stesso non venga rilasciato dall'amministrazione comunale, potrà essere presentato il certificato di destinazione urbanistica.

B5 Dichiarazione della proprietà, che attesti, ai sensi degli articoli 47, 75 e 76 D.P.R. n. 445/2000, l'assenza di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone o, in caso contrario, l'indicazione e la tempistica delle azioni che si intendono intraprendere prima della consegna dell'immobile.

6.2 La domanda di partecipazione debitamente sottoscritta dal/i soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza è richiesta a pena di esclusione. E' altresì richiesta, a pena di esclusione, la copia fotostatica del documento di identità del/i medesimo/i soggetto/i. Costituiscono causa di esclusione le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità dell'offerente.

6.3 L'offerente fornisce, in qualsiasi momento, su richiesta di ESU, la documentazione relativa alle dichiarazioni di cui alla domanda di partecipazione e a quelle di cui alla relazione asseverata, nonché le ulteriori documentazioni/certificazioni che saranno ritenute necessarie, entro il termine massimo di giorni 15 (quindici), a pena di esclusione.

6.4 Nel caso in cui sia offerto **un immobile da sottoporre a interventi di finitura e/o adeguamento funzionale**, il proprietario deve indicare quali sono i lavori strutturali e/o impiantistici da eseguire.

7 SELEZIONE DELLE OFFERTE

Ai fini della valutazione delle manifestazioni di interesse ricevute, verranno considerati i seguenti elementi preferenziali:

- a) Distanza dalla sede dell'HUB di Ingegneria dell'università di Padova;
- b) Disponibilità dell'immobile in tempi congrui e definiti;
- c) Qualità della classe energetica e contenimento costi di gestione;
- d) Distanza adeguata dalle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
- e) Anno di costruzione e stato manutentivo generale
- f) Elementi impiantistici in relazione all'efficienza, al contenimento dei costi di gestione ed alla sicurezza

Le offerte dovranno essere formulate avendo riguardo alle condizioni dell'immobile come previste all'atto della consegna, che dovranno essere descritte e/o asseverate dalla relazione tecnica che la parte offerente dovrà allegare a pena di esclusione.

8 CONGRUITA' DEL CANONE E AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

8.1 Ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 95/2012 convertito con Legge n. 135/2012, il canone di locazione **dell'offerta selezionata** viene sottoposto alla valutazione di congruità dell'Agenzia del Demanio, all'esito della quale l'ente rilascia il Nulla Osta alla stipula (art. 2, comma 222 della l. n. 191/2009). La documentazione eventualmente richiesta ai fini del rilascio della valutazione di congruità deve essere trasmessa entro il termine di 20 (venti) giorni dalla richiesta del Responsabile del Procedimento.

8.2 Ai fini della stipula del contratto di locazione, sul canone congruito dall'ESU di Padova del Demanio si applica una **riduzione del 15%**, così come disposto dall'art. 3, comma 4, 6 e 7 del predetto D.L. n. 95/2012 convertito con Legge n. 135/2012 **qualora si tratti di immobili di proprietà privata**. Si richiama altresì la vigenza, *ratione temporis*, dell'art. 16 sexies del DL n. 146 del 21 ottobre 2021 convertito con la legge n. 215 del 17 dicembre 2021, come modificato dall'articolo 3 comma 4 del D.L. n. 202/2024.

8.3 La richiesta di sottoscrizione del contratto di locazione viene sottoposta all'autorizzazione dei competenti organi amministrativi dell'ESU di Padova

9 DISPOSIZIONI GENERALI E AVVERTENZE

- 9.1** In occasione della consegna dell'immobile la proprietà produrrà i documenti previsti dalla normativa e quanti saranno necessari per la locazione. ESU di Padova si riserva comunque la facoltà di chiedere ulteriore documentazione tecnica integrativa. In ogni caso termini e modalità della consegna della documentazione saranno disciplinati altresì nel contratto di locazione.
- 9.2** Le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Avviso saranno tempestivamente pubblicate sul sito internet dell'ESU di Padova.
- 9.3 ESU di Padova non riconosce commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti, da parte di chiunque ne faccia richiesta ed in particolare da parte di intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare.**

10 INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 32 del GDPR 2016/679 e dal D.lgs 101/2018 si informa che:

- a) Il Titolare del trattamento dei dati personali è ESU di Padova - Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario;
- b) Il Data Protection Officer (DPO), nominato da ESU, è contattabile al seguente indirizzo di posta elettronica: dpo@esupd.gov.it;
- c) Il conferimento dei dati è necessario per partecipare alla procedura in oggetto. Il mancato conferimento determina l'impossibilità di essere invitati alla procedura in oggetto;
- d) I dati saranno trattati per l'adempimento degli obblighi di legge, connessi alla procedura e per le rispettive comunicazioni conseguenti;
- e) I dati potranno essere trasferiti esclusivamente nell'ambito del territorio dell'Unione europea;
- f) Il trattamento dei dati è svolto in forma automatizzata e/o manuale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 32 del GDPR 2016/679 e dal D.lgs 101/2018, in materia di misure di sicurezza, ad opera di soggetti appositamente incaricati e autorizzati;
- g) I dati vengono conservati per il periodo di tempo necessario per il conseguimento delle finalità per le quali sono raccolti e trattati, nel rispetto dei principi di liceità e minimizzazione dei dati;

h) Eventuali reclami sul trattamento dei dati possono essere rivolti al Garante per la protezione dei dati contattabile al seguente link <https://www.garanteprivacy.it/web/guest/home/docweb/-/docweb-display/docweb/4535524>

i) La ditta dichiara di avere preso visione dell'informativa privacy allegata.

ALLEGATI

1. ALLEGATO 1 mappa dell'area di ricerca dell'immobile
2. ALLEGATO 2 domanda di partecipazione

ALLEGATO 1

AREA DI RICERCA IMMOBILE DA ADIBIRE A RISTORAZIONE UNIVERSITARIA

