

REGIONE CAMPANIA



A.DI.S.U. – Salerno

Azienda pubblica per il diritto allo studio universitario

CAPITOLATO SPECIALE

per l'affidamento della concessione di servizi per la gestione,
conduzione e manutenzione delle residenze universitarie
di Baronissi e di "Palazzo Barra" in Fisciano

L'ISTRUTTORE DELLA P.O.
ASSISTENZA E TECNICO INFORMATICA
(*dott.ssa Saveria CUCCINIELLO*)

INDICE

Art. 1 -	AMBITO DI APPLICAZIONE	2
Art. 2 -	NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	2
Art. 3 -	OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	2
Art. 4 -	SUPERFICI DEGLI IMMOBILI E DESTINAZIONI D'USO	3
Art. 5 -	CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO DI GESTIONE.....	3
Art. 6 -	CATEGORIE DI UTENTI.....	4
Art. 7 -	ARREDI ED ATTREZZATURE	4
Art. 8 -	DURATA DELLA CONCESSIONE.....	4
Art. 9 -	VALORE PRESUNTO DEL SERVIZIO E CANONE DI GESTIONE	4
Art. 10 -	CONSEGNA DELLE STRUTTURE.....	5
Art. 11 -	MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE RESIDENZE	5
Art. 12 -	SPECIALI MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE	5
Art. 13 -	MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI PORTINERIA.....	6
Art. 14 -	COMPITI DEL PORTIERE	6
Art. 15 -	CONDOTTA DEL PORTIERE	7
Art. 16 -	MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA.....	7
Art. 17 -	MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI BIANCHERIA	8
Art. 18 -	MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI LAVANDERIA.....	8
Art. 19 -	SERVIZIO DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE	8
Art. 20 -	MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE	8
Art. 21 -	CORRISPETTIVO DI GESTIONE	9
Art. 22 -	PAGAMENTI: MODALITÀ E TEMPI.....	9
Art. 23 -	SPESE DI ESERCIZIO E UTENZE	10
Art. 24 -	INTERRUZIONE DEL SERVIZIO	10
Art. 25 -	OBBLIGHI DEL GESTORE.....	10
Art. 26 -	RESPONSABILITÀ DEL GESTORE.....	11
Art. 27 -	DISPOSIZIONI SUL PERSONALE.....	11
Art. 28 -	RESPONSABILE DELLE RESIDENZE	12
Art. 29 -	OBBLIGHI DEL CONCEDENTE	12
Art. 30 -	ISPEZIONI E CONTROLLO	13
Art. 31 -	ACCESSO AI LOCALI	13
Art. 32 -	MIGLIORAMENTI.....	13
Art. 33 -	RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA.....	13
Art. 34 -	CAUZIONE DEFINITIVA - ASSICURAZIONI	14
Art. 35 -	RECESSO DEL CONCEDENTE	14
Art. 36 -	RECESSO DEL GESTORE.....	15
Art. 37 -	RISOLUZIONE DI DIRITTO DELLA CONVENZIONE	15
Art. 38 -	ALTRI CASI DI RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE	15
Art. 39 -	RISOLUZIONE A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITÀ REGIONALE	16
Art. 40 -	INADEMPIMENTI	16
Art. 41 -	CESSIONE DELLA CONVENZIONE	17
Art. 42 -	SUBAPPALTO - AFFIDAMENTI A TERZI.....	17
Art. 43 -	PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA	17
Art. 44 -	OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI	18
Art. 45 -	SPESE.....	18
Art. 46 -	FORO COMPETENTE.....	18
Art. 47 -	TRATTAMENTO DATI PERSONALI	18

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente capitolato speciale individua gli elementi essenziali della procedura ristretta per l' affidamento della concessione di servizi per la gestione, conduzione e manutenzione delle residenze universitarie di :

- Baronissi in via Aldo Moro , di seguito denominata "Residenza di Baronissi"
- Fisciano in piazza Regina Margherita di seguito denominata "Palazzo Barra" .

2. Le disposizioni del presente capitolato costituiscono parte integrante della convenzione di gestione che sarà stipulato tra l'Azienda per il diritto allo studio universitario di Salerno, di seguito denominata "**Concedente**" ovvero "**ADISU**" con l'impresa aggiudicataria della gara, di seguito denominata "**Gestore**" ovvero "**Concessionario**".

3. Ai fini del presente capitolato le strutture definite al comma 1 sono indicate insieme come "Residenze"

Art. 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. I rapporti contrattuali derivanti dalla presente procedura sono disciplinati dalla normativa vigente e, in particolare, dalle norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di contratti pubblici nonché dalle disposizioni speciali vigenti nel settore di attività del Gestore del servizio.

2. Si riporta, a titolo esemplificativo, l'elenco delle norme sottese al presente capitolato:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 recante le "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*" e s.m.i.;
- la Direttiva 2004/18/CE del 31 marzo 2004 relativa al coordinamento delle procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori, di forniture e di servizi;
- il Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 recante il "*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*" e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 3 del 27 febbraio 2007 recante la "*Disciplina dei Lavori pubblici, dei Servizi e delle Forniture in Campania*";
- il Decreto Legislativo 9 aprile 2008 , n. 81 recante "*Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*";
- il "*Regolamento di attuazione della legge regionale n. 3 del 27.02.2007 'Disciplina dei lavori pubblici, dei servizi e delle forniture in Campania*", emanato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 58 del 24 marzo 2010;
- il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 recante il "*Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»*";
- il vigente "*Regolamento di disciplina dell'attività negoziale dell'A.Di.S.U. - Salerno*";

Art. 3 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Oggetto della concessione di servizi è la gestione, conduzione e manutenzione della "Residenza di Baronissi" e di "Palazzo Barra", costituite da unità abitative precisate ai successivi commi 2 e 3.

2. La residenza di Baronissi si compone di n. **82 posti letto** in 82 unità abitative di cui n. 6 per diversamente abili, ubicate al piano terra, primo e secondo piano dell'edificio.

Si specifica che n. 4 camere per disabili sono corredate di posto letto per l'eventuale accompagnatore, che soggiornerà gratuitamente presso la residenza.

3. La residenza di Palazzo Barra si compone di n. **24 posti letto** in 21 unità abitative di cui n. 2 per diversamente abili, ubicate al primo e secondo piano del complesso edilizio.

Delle n. 21 unità abitative presso "Palazzo Barra" n. 4 saranno destinate alla mobilità internazionale dell'Università degli Studi di Salerno.

Art. 4 - SUPERFICI DEGLI IMMOBILI E DESTINAZIONI D'USO

1. Le superfici delle Residenze oggetto della concessione, riportate al comma 4 del presente articolo, identificano quantitativamente e qualitativamente il contenuto contrattuale.
2. A ciascuna superficie è assegnata tassativamente una destinazione d'uso non assoggettabile a modifiche ad opera del Gestore, salvo in caso di richiesta o esplicito consenso del Concedente.
3. La violazione di quanto previsto ai commi che precedono determina la risoluzione di diritto della convenzione, ai sensi dell'art. 1456 c.c.
4. Fatte salve le disposizioni innanzi riportate, le superfici in metri quadrati delle Residenze universitarie "di Baronissi" e di "Palazzo Barra" sono così definite:

RESIDENZA UNIVERSITARIA DI BARONISSI				
Descrizione	Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo	Totale
Residenziali	195,60	722,00	722,00	1.639,60
Servizi culturali e didattici	141,10			141,10
Servizi ricreativi	131,25	41,15	41,15	213,55
Servizi di supporto, gestionali e amministrativi	133,10			133,10
Accesso e distribuzione	328,60	264,20	264,20	857,00
Servizi tecnologici	15,90	8,60	8,60	33,10
Superfici esterne porticato	156,44			156,44
TOTALE	1.075,15	1.035,95	1.035,95	3.173,89

RESIDENZA UNIVERSITARIA DI "PALAZZO BARRA" IN FISCIANO				
Descrizione	Piano Seminterrato	Piano Primo	Piano Secondo	Totale
Residenziali		289,78	379,71	669,49
Servizi ricreativi		16,80		16,80
Servizi di supporto, gestionali e amministrativi	23,04	8,25	139,65	170,94
Accesso e distribuzione	36,18	132,04	8,77	176,99
Servizi tecnologici	4,50	7,40	4,00	15,90
Superficie esterna corte	297,55			297,55
TOTALE	361,27	454,27	532,13	1.347,67

Art. 5 - CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO DI GESTIONE

1. La gestione delle Residenze include i servizi di seguito elencati e dettagliatamente descritti ai successivi articoli:

- a) Servizio di Gestione degli alloggi;
- b) Servizio di Portineria (solo presso le residenze di Baronissi);
- c) Servizio di Pulizia;
- d) Servizio di Biancheria;
- e) Servizio di Lavanderia (solo presso le residenze di Baronissi);
- f) Servizio di Manutenzione e Conduzione.

Art. 6 - CATEGORIE DI UTENTI

1. La concessione in uso delle Residenze è riservata a:

- a) Studenti universitari presenti in qualità di "concessi e assegnatari di posto alloggio" nelle graduatorie dei concorsi, banditi dall'A.D.I.S.U. Salerno, per l'assegnazione di borse di studio e servizi abitativi presso le residenze universitarie;
- b) Studenti iscritti ad uno dei corsi di studio dell'Università degli Studi di Salerno;
- c) Studenti iscritti presso Università straniere;
- d) Docenti, ricercatori, personale tecnico amministrativo dell'Università di Salerno o di Università italiane e straniere, studiosi compresi i visiting professor/scientist e altre autorità straniere.

2. Hanno diritto di priorità nell'assegnazione delle Residenze i soggetti indicati alla lettera a) del comma precedente.

Art. 7 - ARREDI ED ATTREZZATURE

1. Le unità abitative e le parti comuni sono attrezzate ed arredate secondo le descrizioni quantitative e qualitative analiticamente riportate nelle relazioni tecnico-descrittive.

Art. 8 - DURATA DELLA CONCESSIONE

1. Le Residenze sono concesse in gestione a decorrere dalla data di consegna e sino al 15 luglio 2014.

2. L'avvio della concessione potrebbe avere luogo, inizialmente, solo per la gestione della residenza "Palazzo Barra" (dotata di n. 24 posti letto), mentre la "Residenza di Baronissi" (dotata di n. 82 posti letto) potrebbe essere attivata in un momento successivo, ad avvenuti completamento dei collaudi e rilascio delle certificazioni di legge.

3. Alla scadenza prevista, la convenzione sarà risolta automaticamente e senza preventiva disdetta, salva l'applicazione delle disposizioni speciali in materia di proroga dei contratti pubblici.

Art. 9 - VALORE PRESUNTO DEL SERVIZIO E CANONE DI GESTIONE

1. Il valore presunto del servizio rapportato alla durata dello stesso, è stimato in **Euro 495.636,36** oneri fiscali esclusi.

2. Il Gestore è tenuto a corrispondere all'ADISU, secondo modalità e termini previsti nella convenzione, il canone offerto in sede di gara in rate annuali anticipate.

3. Il canone annuo relativo al primo anno decorre dalla data del verbale di consegna dei locali.

4. Il canone è assoggettato al regime fiscale vigente al momento dell'aggiudicazione ed alle successive eventuali variazioni. E' aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di esecuzione della convenzione, in base al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice

dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, con riferimento al mese precedente alla data di inizio del rapporto.

5. A seguito della pubblicazione dei dati Istat, il Gestore è tenuto a corrispondere il canone ricalcolato ed incrementato del valore dell'aggiornamento, senza previa richiesta del Concedente.

6. Il canone di cui ai commi precedenti non può essere oggetto di alcuna forma di compensazione e/o transazione o di pretesa nei confronti del Concedente.

7. Nel caso di mancato pagamento entro i termini previsti, il Concedente tratterà il canone dovuto dalle somme da erogare al Gestore quale corrispettivo di gestione.

Art. 10 - CONSEGNA DELLE STRUTTURE

1. La consegna delle Residenze viene effettuata mediante redazione, in contraddittorio tra le parti, di verbale di consistenza ed immissione in possesso, recante l'analitica e dettagliata descrizione di tutti i beni (immobili, mobili ed impianti) e delle relative pertinenze e del loro stato.

2. Il Gestore è tenuto ad attivare il servizio oggetto della concessione entro 10 (dieci) giorni consecutivi decorrenti dalla data di consegna degli alloggi.

3. il ritardo nell'attivazione del servizio determina l'applicazione di una penale pari ad € 300,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna.

Art. 11 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE RESIDENZE

1. La gestione delle Residenze deve essere improntata a principi di cordialità e decoro. È compito del Gestore l'adozione delle misure atte a garantire sempre un ottimo livello di accoglienza e confort ambientale in tutte le strutture.

2. Costituisce elemento essenziale della prestazione del Gestore accertarsi che il personale sia: cortese, riservato, contenuto nelle risposte, sollecito in ogni adempimento. Nella scelta degli addetti il Gestore ha l'obbligo di garantire e comprovare professionalità e competenza, adeguata preparazione in relazione alle specifiche mansioni assegnate.

3. La gestione si svolge nell'arco temporale intercorrente tra il 15 Settembre ed il 15 Luglio dell'anno successivo. **Nei due mesi immediatamente seguenti, vale a dire dal 16 Luglio e sino al 14 Settembre, le residenze resteranno chiuse.**

4. Gli utenti sono individuati dall'ADISU con atto formale ed ai sensi dell' articolo 6 del presente capitolato. Le modalità ed i criteri di assegnazione sono precisate nel regolamento per la gestione delle Residenze e/o individuati dal Concedente.

5. Il Gestore è tenuto al rispetto rigoroso delle suddette comunicazioni, concedendo l'uso delle Residenze esclusivamente ai soggetti aventi diritto.

Art. 12 - SPECIALI MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

1. Nei casi in cui sia definita ed ultimata l'assegnazione degli alloggi a seguito dei provvedimenti adottati dall'ADISU, è concesso al Gestore la stipula di contratti di alloggio mensili presso le Residenze.

2. Presso la residenza di "Palazzo Barra" è ammessa la stipula di contratti di alloggio settimanali ovvero pari a multipli di settimana.

3. Il Gestore stipulerà con ciascun assegnatario, prima della consegna dell'alloggio, contratto di concessione in uso, secondo lo schema approvato dall'ADISU.

4. In caso di rinuncia o di decadenza dall'assegnazione, disposta dall'ADISU, per perdita dei requisiti soggettivi o per qualsiasi altra causa, il concedente comunicherà al Gestore la intervenuta causa estintiva dell'assegnazione e provvederà a disporre una nuova assegnazione, nei confronti degli aventi titolo.

5. Il Gestore è tenuto a garantire immediatamente il subentro, nella concessione in uso dell'alloggio, previa stipula del relativo contratto, con il nuovo assegnatario.

6. Il Gestore dovrà garantire la sorveglianza della struttura al fine di assicurare la sicurezza degli ospiti e della struttura stessa. Il modo attraverso cui garantirà tale risultato dovrà essere contenuto nel progetto tecnico gestionale oggetto della valutazione qualitativa, e dovrà essere conforme alle normative e agli atti abilitativi.

7. Il Gestore dovrà dotare le strutture di appositi cartelli con l'indicazione di numeri fissi e/o mobili con reperibilità H24.

Art. 13 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI PORTINERIA

1. Il Gestore dovrà assicurare, solo presso la residenza universitaria di Baronissi, il servizio di portineria, in modo continuativo, 24 ore su 24, nel periodo 15 settembre - 15 luglio dell'anno successivo.

2. I turni scoperti, le sostituzioni per assenza o malattia, dovranno essere coperti da persone regolarmente alle dipendenze del Gestore o con il lavoro straordinario degli stessi portieri.

3. I portieri dovranno essere muniti delle autorizzazioni previste dalle vigenti normative di settore.

4. Il portiere dovrà indossare la divisa per tutto il periodo di servizio.

Art. 14 - COMPITI DEL PORTIERE

1. La portineria dovrà avere in dotazione, a cura del Gestore, un elenco in ordine alfabetico degli assegnatari con l'indicazione della camera assegnata ed un altro elenco delle camere, ordinato per numerazione progressiva, con indicato il nominativo dell'assegnatario.

2. I portieri avranno in consegna anche le chiavi degli ingressi, dei locali comuni e delle camere non occupate.

3. I portieri provvederanno all'apertura ed alla chiusura degli ingressi e delle diverse sale della residenza universitaria, nei tempi e nei modi che saranno stabiliti dall'ADISU con apposite disposizioni.

4. I portieri regoleranno l'entrata e l'uscita di persone, consentendo l'accesso alle unità abitative, nel rispetto della normativa prevista dal regolamento allegato alla convenzione di concessione. I nominativi dei residenti devono essere comunicati al portiere all'atto dell'ammissione. L'accesso di visitatori è permesso con il consenso del residente.

5. I portieri hanno l'obbligo di segnalare appena possibile al responsabile designato dal Gestore od alle autorità competenti fatti o comportamenti che incidano negativamente sulla regolare vita nella residenza universitaria.

6. Ciascun portiere dovrà essere istruito in relazione alle azioni da intraprendere nei casi di emergenza, compreso il richiamo a terra degli ascensori. I portieri dovranno, inoltre,

sorvegliare i quadri elettrici e tutti gli impianti, compresi quelli antincendio nonché gli schermi collegati al servizio di videosorveglianza e devono segnalare appena possibile al responsabile designato dal Gestore eventuali anomalie.

7. I portieri riceveranno la posta diretta agli assegnatari: in caso di raccomandate, telegrammi e pacchi i portieri dovranno raccogliere la firma per ricevuta dal destinatario.

Art. 15 - CONDOTTA DEL PORTIERE

1. I portieri devono conformare la loro condotta a principi di correttezza, a spirito di cortesia e di accoglienza, operare nel rispetto dei residenti e dei visitatori e collaborare con la massima disponibilità con gli assegnatari e con il personale incaricato della gestione.

2. L'ADISU si riserva, a suo insindacabile giudizio, il potere di chiedere l'immediata sostituzione di addetti alla portineria che abbiano posto in essere comportamenti negativi sotto il profilo della condotta morale, che siano responsabili di comportamenti gravemente o reiteratamente colposi o che abbiano compiuto atti penalmente rilevanti.

Art. 16 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI PULIZIA

1. Il Gestore deve garantire la pulizia, l'igiene ed il decoro delle strutture attraverso il servizio di pulizia ordinaria continuativa delle aree esterne e delle parti comuni.

2. La pulizia delle parti comuni (corridoi, scale, ingressi, sale etc.) consiste nella spolveratura di superfici fisse e mobili, nel lavaggio dei pavimenti, dei vetri e degli infissi, nella pulitura degli apparecchi igienico-sanitari.

3. È obbligo del Gestore provvedere alla pulizia quotidiana ed al mantenimento del decoro dell'area prospiciente l'entrata degli edifici, come anche più in generale dell'androne, dei cortili interni, dei porticati, delle aree verdi, laddove presenti presso la struttura residenziale.

4. La pulizia quotidiana ordinaria delle camere delle residenze è a carico dell'assegnatario del posto letto.

5. Il Gestore ha l'obbligo di effettuare in dette camere ogni 7 (sette) giorni ed in ogni caso quando un residente dovesse abbandonare l'unità abitativa o prima dell'ingresso di un nuovo residente un intervento di pulizia consistente in: spolveratura di superfici fisse e mobili; lavaggio dei pavimenti; pulitura e disinfezione degli apparecchi igienico sanitari, ripasso degli infissi e lavaggio vetri, cambio biancheria.

6. Il Gestore deve effettuare una pulizia generale prima della riapertura della residenza universitaria per il nuovo anno accademico.

7. Il Gestore, dovrà provvedere, inoltre, ad effettuare operazioni di disinfestazione, disinfezione, deblatizzazione e derattizzazione degli immobili avuti in consegna, nessuno spazio escluso, ogniqualvolta queste si dovessero rendere necessarie e comunque con la seguente frequenza minima: almeno due volte l'anno, una nel periodo gennaio ÷ aprile e l'altra nel periodo agosto ÷ settembre.

8. È a carico del Gestore la consegna dei rifiuti e degli imballaggi secondo le norme comunali in materia. Il servizio dovrà essere fornito nel rispetto delle normative, regolamenti e direttive vigenti, con particolare riguardo a quelle in tema di riciclo e raccolta differenziata di rifiuti, nonché delle ordinanze, anche comunali, in tema di nettezza urbana, che dovessero essere emanate nel corso di gestione.

9. Eventuali nuovi obblighi e/o oneri per il Gestore derivanti dall'entrata in vigore di norme sopravvenute all'aggiudicazione non possono comportare aggravio di oneri a carico l'ADISU.

10. È onere del Gestore provvedere ad installare, presso le unità abitative, idonei contenitori, per numero e capienza, in grado di consentire agli utenti delle strutture lo smaltimento differenziato dei rifiuti per categorie merceologiche (carta, vetro, plastica, lattine, etc.). Sarà onere del Gestore curare secondo la vigente normativa lo smaltimento di rifiuti particolari (toner, nastri stampanti, neon, oli esausti, etc), dotandosi anche di tutti i necessari registri.

Art. 17 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI BIANCHERIA

1. L'ADISU, per ciascun posto letto, è obbligato a consegnare al Gestore: materasso, coprimaterasso, cuscino, coperta invernale, coperta primaverile e copriletto. Coperte e copriletti devono essere inviati al lavaggio, a cura del Gestore, almeno 2 volte l'anno.

2. Il Gestore, sin dall'inizio della concessione, deve fornire a ciascun posto letto: due lenzuola e una federa per cuscini, e deve provvedere altresì settimanalmente alla loro sostituzione.

3. La biancheria deve essere custodita dal Gestore, che ne è responsabile e deve provvedere alle operazioni di cambio in occasione di un nuovo ingresso.

Art. 18 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI LAVANDERIA

1. Il servizio di lavanderia viene effettuato solo presso la residenza universitaria di Baronissi. A riguardo l'ADISU provvede ad attrezzare apposite sale con macchinari idonei per quantità e qualità. Il Gestore provvede ad assicurare un efficace servizio di lavanderia a favore degli utenti per tutte le loro ordinarie esigenze di vita.

2. I relativi costi sono a carico degli utenti, secondo il listino a prezzi unitari, che dovrà essere inserito nell'offerta tecnica.

Art. 19 - SERVIZIO DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE

1. Il Gestore accetta la struttura, gli impianti e gli allestimenti nello stato in cui si trovano al momento della consegna dei locali.

2. Ogni tre mesi, a far data dall'inizio della gestione, il Gestore è tenuto a dettagliare, in apposita relazione la quantità e la qualità degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di conduzione degli impianti.

3. L'inadempimento di quanto previsto al comma precedente costituisce violazione degli obblighi contrattuali e può determinare, su richiesta del Concedente, la risoluzione della convenzione e/o l'applicazione di una penale pari al doppio del canone di locazione che sarà detratta dal corrispettivo di gestione.

Art. 20 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE

1. Il Gestore dovrà provvedere agli interventi di piccola manutenzione e/o pronto intervento di volta in volta necessari per assicurare o ripristinare la quotidiana funzionalità della struttura, degli arredi e degli impianti. Sono comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nella piccola manutenzione: la sostituzione di tutte le lampade (compresi starter e reattori in caso di neon) presenti nelle camere e nelle parti comuni; la sostituzione delle valvole dei radiatori; la riparazione e/o sostituzione delle serrature e dei cilindri delle porte; la riparazione e/o sostituzione di tutte le maniglie di porte e finestre; la sostituzione dei vetri di porte e finestre, laddove presenti; la riparazione e/o sostituzione delle tapparelle e delle relative corde; la sostituzione delle cassette wc esterne, della rubinetteria (compresi i doccini e flessibili) con relativi filtri, cartucce e guarnizioni, delle assi per wc; la disostruzione di lavandini, wc, docce e bidet etc.; la riparazione e/o sostituzione dei sifoni di scarico degli igienici, delle aste di scarico, dei galleggianti e guarnizioni delle cassette wc; la pulizia e/o sostituzione dei filtri per le

lavatrici; la pulizia e/o sostituzione dei filtri delle cappe; la sostituzione dei termostati di frigoriferi; la sostituzione di lampade e/o manopole e/o maniglie degli elettrodomestici presenti nelle camere; il ripristino di funzionamento degli arredi presenti per mezzo di registrazioni, sostituzioni di viti e/o bulloni.

2. Il Gestore dovrà provvedere ai seguenti interventi di manutenzione ordinaria, facendo riferimento a quanto indicato nel "Piano di manutenzione dell'opera" di cui all'articolo 38 del D.P.R. 107/2010 fornito dall'ADISU: tinteggiatura degli interni; ripristini degli intonaci interni; pitturazione protettiva del manto impermeabile di copertura; ripristini puntuali di intonaci esterni (fino a 3 mq); tinteggiature puntuali esterne (fino a 5 mq); ripristini puntuali di pavimenti e di rivestimenti (fino a 2 mq per ciascuna unità abitativa e fino a 10 mq per gli altri ambienti); sostituzione di vetrate (fino a 2 mq); sostituzione puntuale (fino a l=50 cm) di marmi; ripristini puntuali (fino a 3 mq) del manto impermeabile e/o dei rivestimenti della copertura; pulizia delle grondaie; ripristini dei sistemi di chiusura delle porte e degli infissi; nonché a tutte le opere di ordinaria manutenzione poste a carico del conduttore nell'allegato G al Decreto Ministeriale (Infrastrutture e Trasporti) 30.12.2002 recante i "Criteri generali per la realizzazione degli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge".

3. Il Gestore è tenuto altresì a provvedere alla manutenzione ordinaria e conduzione di tutti gli impianti tecnologici dati in concessione. A tal fine il Gestore compie, attraverso aziende specializzate, le verifiche ed i controlli programmati sull'edificio e sugli impianti della Residenza previsti dalle normative in materia di sicurezza e di antincendio (ivi compresa la ricognizione periodica prevista obbligatoriamente dalle Leggi esistenti di estintori ed impianto antincendio nella sua complessità - rilevazione - idrico - lampade di emergenza ecc.) e tiene la relativa documentazione. L'assuntore della concessione dovrà curare che tutti gli impianti siano regolarmente in funzione.

Art. 21 - CORRISPETTIVO DI GESTIONE

1. L'ADISU, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente in materia di diritto allo studio, determina il prezzo della gestione fissando le tariffe per la concessione degli alloggi in relazione alle categorie di utenti indicati all'art. 6 del presente capitolato ed alla tipologia delle unità abitative.

2. Fatto salvo il disposto del comma precedente e dell'art.11 comma 3 del presente capitolato, che fissa nell'arco temporale intercorrente tra il 15 Settembre ed il 15 Luglio dell'anno successivo lo svolgimento della gestione per ciascun anno accademico, il corrispettivo della gestione comprensivo di I.v.a. al 10%, è così fissato:

- a) **€ 2.600,00** per dieci mesi (corrispondente ad €/mese 260,00) per le unità abitative con posto letto singolo (n. 100 unità)
- b) **€ 4.200,00** per dieci mesi (corrispondente ad €/mese 420,00) per le unità abitative con doppio posto letto (n.3 unità).

3. Nel caso in cui gli alloggi siano utilizzati per un tempo inferiore a quanto indicato al comma precedente o nel caso di attivazione del servizio in data successiva al 15 settembre, il corrispettivo di gestione ed il relativo pagamento è proporzionalmente ridotto in relazione al periodo di effettivo utilizzo.

Art. 22 - PAGAMENTI: MODALITÀ E TEMPI

1. Il pagamento del corrispettivo di gestione avviene secondo le seguenti modalità e tempi:

- per le unità abitative con posto letto singolo occupate **dagli studenti concessi e assegnatari** di cui all'art. 6 lett. a) del presente capitolato, l'ADISU, in nome e per

conto dei borsisti provvede a liquidare in due soluzioni il corrispettivo.

La liquidazione avviene con scadenza al **31 gennaio** per la prima parte dell'arco temporale di assegnazione (cinque mesi) e con scadenza al **30 settembre** dell'anno successivo per la restante parte del suddetto arco temporale (ulteriori cinque mesi);

- per le unità abitative con posto letto singolo occupate dagli utenti indicati all'art. 6 lett. b), c), d), ed individuati dall'ADISU con atto formale ai sensi dell'art. 11 del presente capitolato, il pagamento è possibile con le stesse modalità previste al comma precedente ovvero con modalità di pagamento fissate nella convenzione di concessione;
- per le unità abitative con doppio posto letto, il pagamento è effettuato dall'assegnatario con le modalità ed i termini fissate nella convenzione di concessione.

Art. 23 - SPESE DI ESERCIZIO E UTENZE

1. Sono a carico del Gestore le tasse e le imposte dirette ed indirette di esercizio, con esclusione della Tassa sui Rifiuti Solidi Urbani e delle utenze (elettrica, idrica, gas, etc.) che sono a carico dell'ADISU.

2. Restano altresì a carico del Gestore le utenze telefoniche relative al funzionamento degli Uffici Amministrativi del Gestore, ubicati presso le strutture residenziali.

Art. 24 - INTERRUZIONE DEL SERVIZIO

1. Previo congruo preavviso di tre mesi comunicato per iscritto al Gestore, l'ADISU si riserva di disporre la sospensione del servizio nel caso in cui venga accertata la necessità di procedere a interventi edilizi o impiantistici nello stabile o nei locali tali da non consentire il concomitante svolgimento del servizio. In tale evenienza il canone dovuto dal Gestore sarà ridotto in proporzione al periodo di interruzione. È fatta salva l'ipotesi di somma ed indifferibile urgenza, in cui il preavviso può essere ridotto in considerazione della necessità di garantire la pubblica incolumità.

2. In caso di sciopero del personale del Gestore o di altri eventi che per qualsiasi motivo possano influire sul normale espletamento del servizio, l'ADISU deve essere avvisata con la massima sollecitudine.

3. Le interruzioni totali del servizio per causa di forza maggiore non danno luogo a responsabilità alcuna per entrambe le parti. Per forza maggiore si intende qualunque fatto eccezionale, imprevedibile ed al di fuori del controllo del Gestore, che quest'ultimo non possa evitare con l'esercizio della diligenza richiesta dal presente capitolato. Nel caso in cui, per circostanze non imputabili al Gestore, questi si trovi nell'assoluta impossibilità di erogare il servizio, dovrà comunicarlo nel più breve tempo possibile all'ADISU, affinché l'Amministrazione possa adottare le misure del caso.

4. Nel caso di interruzione del servizio per motivi diversi dai suddetti, l'ADISU si riserva il diritto alla richiesta dei danni subiti, l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 34, fino alla risoluzione della convenzione per interruzioni gravi e reiterate.

Art. 25 - OBBLIGHI DEL GESTORE

1. Il Gestore si obbliga a gestire le strutture oggetto di convenzione, in conformità a quanto previsto dal presente capitolato d'oneri, dai relativi allegati e dall'Offerta Tecnica presentata in sede di gara, nel pieno rispetto delle norme civili, penali, amministrative, contabili, tecniche, igienico-sanitarie, di qualità e di sicurezza.

In particolare, il Gestore deve:

- a)** utilizzare la struttura esclusivamente per le finalità cui la stessa è destinata (residenza universitaria);

- b)** essere in possesso di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esecuzione della concessione di servizi;
- c)** rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie, di pubblica sicurezza, assistenziali, previdenziali, assicurative e garantire un trattamento economico e normativo non inferiore a quello risultante dai vigenti contratti collettivi di lavoro a favore dei lavoratori impiegati nei servizi;
- d)** concedere in locazione gli alloggi universitari secondo quanto previsto dal presente capitolato;
- e)** stipulare con i rispettivi assegnatari degli alloggi i contratti di concessione in uso, secondo lo schema tipo, che dovrà essere predisposto dall'ADISU;
- f)** svolgere i servizi in modo da assicurare gli standards prestazionali secondo le prescrizioni del presente capitolato;
- g)** trasmettere all'ADISU, con cadenza semestrale, un relazione documentata sull'andamento del servizio, con le attività poste in essere dal Gestore (manutenzioni, disinfestazioni, lavaggio biancheria, restituzioni depositi cauzionali etc.);
- h)** segnalare immediatamente all'ADISU le eventuali situazioni di deterioramento e disfunzione che esigono interventi di manutenzione straordinaria di competenza dell'Amministrazione concedente;
- i)** sostenere i costi relativi alle utenze telefoniche a servizio dei propri Uffici Amministrativi presso le strutture residenziali;
- j)** provvedere al pagamento degli oneri derivanti dalla gestione della struttura, di qualunque natura (esclusa la TARSU, a carico dell'ADISU);
- k)** fornire i servizi direttamente e senza interposizione di terze organizzazioni ad eccezione degli interventi affidati in subappalto, con i limiti di cui al successivo art. 42;
- l)** attenersi a quanto previsto nella normativa relativa ai Regolamenti per la gestione delle Residenze Universitarie;
- m)** garantire l'utilizzo temporaneo (sporadico o periodico) dei locali comuni al piano terra della residenza universitaria di Baronissi all'Amministrazione Comunale di Baronissi, all'Università, all'ADISU o a enti, gruppi, associazioni studentesche autorizzati dall'ADISU, per convegni, congressi, riunioni e mostre senza fini di lucro;
- n)** garantire l'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs. 81/2008;

2. Il Gestore, in caso di danneggiamento della struttura, degli impianti, degli arredi o delle suppellettili, per qualsiasi causa, sarà tenuto al loro immediato ripristino, dandone tempestiva comunicazione all'ADISU che, in contraddittorio con il Gestore, procederà ad accertare la responsabilità del danno, al fine dell'addebito definitivo.

Art. 26 - RESPONSABILITÀ DEL GESTORE

1. Il Gestore esonera espressamente l'ADISU da ogni responsabilità civile e penale per danni diretti o indiretti a beni o terzi, che possano derivare da fatti o omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi avvenuti nello svolgimento della propria attività.

2. Il Gestore dovrà rispettare tutte le disposizioni di legge riguardanti la gestione della struttura, sollevando pienamente l'ADISU da ogni responsabilità.

Art. 27 - DISPOSIZIONI SUL PERSONALE

1. Il Gestore si obbliga ad attuare nei confronti dei lavoratori dipendenti, occupati nei servizi oggetto di concessione, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro nazionali e locali applicabili alla data di affidamento della concessione, nonché le condizioni risultanti dalle successive modifiche ed integrazioni dei contratti collettivi che venissero successivamente stipulati.

2. Ugualmente, il Gestore si impegna ad osservare tutte le disposizioni derivanti dalla normativa vigente e dai contratti collettivi di lavoro e dagli eventuali accordi integrativi riguardanti l'utilizzazione e l'assunzione della mano d'opera.

3. I contratti di lavoro sono stipulati dal Gestore, che rimane unico responsabile per qualunque controversia dovesse insorgere con il personale dipendente, con conseguente estraneità dell'ADISU, che non potrà essere chiamato per nessuna ragione a rispondere di eventuali responsabilità del Gestore.

4. Entro i dieci giorni precedenti l'avvio del servizio, il Concessionario dovrà comunicare all'ADISU l'elenco nominativo, completo dei dati anagrafici, degli operatori che svolgeranno il servizio e degli eventuali sostituti, con l'indicazione per ognuno dell'inquadramento nei livelli del CCNL di categoria, posizione assicurativa, contratto full e part-time. L'elenco dovrà essere comprensivo di tutto il Personale anche se impiegato saltuariamente, parzialmente o provvisoriamente.

5. Il Personale impiegato nei servizi e negli eventuali subappalti deve essere sempre identificabile e all'uopo esso deve indossare un abito da lavoro contraddistinto con il nome della ditta appaltante e comunque, dovrà portare in modo visibile apposita tessera di riconoscimento corredata di fotografia e contenente le sue generalità, l'indicazione del datore di lavoro, la data di assunzione e, in caso di subappalto, gli estremi dell'autorizzazione.

6. Il Personale sprovvisto della tessera di riconoscimento deve essere allontanato senza indugio dai locali delle residenze universitarie, su richiesta dei soggetti deputati al controllo da parte dell'ADISU.

7. Tutto il Personale impiegato per i servizi:

- deve possedere una professionalità adeguata per l'espletamento del servizio e deve conoscere le norme di igiene e le norme di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro, di tale circostanza deve essere data adeguata documentazione (corsi di formazione, attestati, ecc.);
- deve mantenere il segreto d'ufficio su fatti e circostanze di cui sia venuto a conoscenza nell'espletamento dei propri compiti, mantenere un contegno decoroso ed irreprensibile, riservato e corretto;
- deve conoscere le modalità di espletamento del servizio;
- deve seguire un comportamento corretto, riservato, disponibile alla collaborazione con altri operatori ed in particolare nei riguardi dell'utenza, al fine di svolgere adeguatamente le mansioni affidategli.

8. Spetta all'ADISU chiedere la sostituzione degli operatori non graditi a causa di comprovati motivi, con particolare attenzione per il servizio di Portineria cui al precedente art. 5, qualora risulti non idoneo o inadatto a svolgere le mansioni richieste, oppure non risulti dotato di capacità di comunicazione con gli utenti.

9. Nel caso di esercizio di tale facoltà, il Gestore dovrà provvedere alla sostituzione di detti operatori entro e non oltre 5 giorni dal ricevimento della comunicazione.

Art. 28 - RESPONSABILE DELLE RESIDENZE

1. Il Gestore ha l'obbligo di prevedere la figura del Responsabile della Residenza, che ha come sede di lavoro i locali della stessa residenza e, in caso di assenza o impedimento (ferie, malattia, infortunio, ecc.), deve essere prontamente sostituito, dando tempestiva comunicazione del nuovo nominativo all'ADISU.

2. Il Responsabile della Residenza dovrà assicurare la presenza presso le strutture residenziali dal lunedì al venerdì per almeno n. 4 (quattro) ore giornaliere; dovrà altresì assicurare la reperibilità dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 18:00 e al di fuori di tali fasce orarie, e nei giorni festivi e prefestivi, nominare un sostituto.

Art. 29 - OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

1. Il concedente si obbliga:

- a) a consegnare la struttura residenziale ai sensi dell'art. 10 del presente capitolato;
- b) a consegnare al Gestore, all'atto del verbale di consegna, tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili ed agli impianti oggetto di concessione nonché gli atti di collaudo, le autorizzazioni ed i nulla osta previsti dalle vigenti normative di settore;
- c) a comunicare con atto formale, entro 30 giorni dalla pubblicazione della graduatoria definitiva del bando di concorso per l'assegnazione di borse di studio e servizi abitativi, le generalità degli assegnatari degli alloggi nonché contestualmente a trasmettere lo schema dei contratti di concessione in uso da stipulare tra il Gestore e gli assegnatari;
- d) a corrispondere il corrispettivo di gestione di cui al precedente art. 21;
- e) a sostenere i costi relativi alle utenze idriche, elettriche, gas e comunque ad altri impianti a servizio della struttura e delle unità abitative, ad eccezione delle utenze telefoniche a servizio degli Uffici del Gestore nelle strutture residenziali;
- f) sostenere il costo relativo alla Tassa sui Rifiuti Solidi Urbani (TARSU) per entrambe le strutture residenziali;
- g) a garantire la manutenzione straordinaria della struttura, comprese le pertinenze esterne e gli impianti;
- h) a comunicare al Gestore il nominativo dei soggetti deputati al controllo dell'esatto adempimento delle obbligazioni oggetto di convenzione.

Art. 30 - ISPEZIONI E CONTROLLO

1. L'ADISU, a suo insindacabile giudizio ed ogni volta che lo ritenga opportuno, ha diritto di verificare il puntuale adempimento delle obbligazioni da parte del Gestore.

2. A tal fine l'ADISU delega i soggetti di cui alla lettera h) dell'art. 29 ad effettuare controlli generali e puntuali sulla gestione, anche mediante ispezioni in contraddittorio con il Gestore, durante le quali è redatto contestualmente apposito verbale dal Concedente.

3. Il Gestore ha diritto di chiedere che siano annotate a verbale eventuali osservazioni e/o contestazioni in merito a quanto rilevato.

4. A titolo esemplificativo e non esaustivo i controlli possono riguardare:

- 1) verifica del corretto uso degli impianti;
- 2) stato igienico degli impianti e dei locali;
- 3) interventi di manutenzione a carico del Gestore;
- 4) professionalità degli addetti;
- 5) cortesia degli addetti verso gli ospiti;
- 6) ordine e pulizia dei locali frequentati dagli ospiti.

Nel caso in cui a seguito delle verifiche siano riscontrati inadempimenti a carico del Gestore si procederà ai sensi degli artt. 36 e seguenti del presente capitolato.

Art. 31 - ACCESSO AI LOCALI

1. Il Gestore garantisce l'accesso alle Residenze ed in ogni parte degli edifici tutte le volte che sia necessario per effettuare interventi di manutenzione straordinaria a carico dell'ADISU.

Art. 32 - MIGLIORAMENTI

1. Il Gestore non può eseguire trasformazioni, modifiche, miglioramenti e/o innovazioni della struttura senza il consenso scritto dell'ADISU.

2. In ogni caso, alla scadenza della concessione, il Gestore non ha diritto ad alcuna indennità per i miglioramenti e le addizioni eseguite.

Art. 33 - RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA

1. Alla scadenza della concessione o prima della scadenza in caso di risoluzione anticipata della convenzione, le Residenze con le relative pertinenze ed accessori, devono essere restituite all'ADISU nello stato in cui sono state consegnate.
2. Salvo il deterioramento connesso al normale uso, le Residenze devono risultare comunque in buono stato ed in condizioni idonee a garantirne la regolare funzionalità.
3. La restituzione deve avvenire alla presenza dei delegati dell'ADISU ed in contraddittorio con il Gestore. Di essa è redatto contestualmente apposito verbale a cura del Concedente e controfirmato dal Gestore.
4. Il deposito cauzionale costituisce garanzia anche dell'esatto adempimento delle obbligazioni di cui ai commi precedenti.

Art. 34 - CAUZIONE DEFINITIVA - ASSICURAZIONI

1. A garanzia degli obblighi assunti in dipendenza della convenzione, l'aggiudicatario deve costituire, ai sensi dell'art. 113, comma 1 del D.Lgs. 163/2006 una cauzione definitiva prima della stipula dell'accordo e secondo le modalità indicate nel bando di gara.
2. L'importo della cauzione definitiva, pari a **€ 24.781,82**, corrisponde al 10% del valore del servizio, ridotto del 50% in quanto per la presente procedura di affidamento è previsto il possesso obbligatorio, da parte di tutti i concorrenti, della certificazione europea di qualità.
3. La garanzia fideiussoria di cui al comma 1, prevista con le modalità di cui all'articolo 75, comma 3, del D.Lgs. 163/2006 deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Concedente.
4. La mancata costituzione della garanzia di cui al comma 1 determina la decadenza dell'affidamento e l'affidamento della concessione al concorrente che segue nella graduatoria.
5. La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento da parte del Gestore e cessa di avere effetto dopo la conclusione del rapporto, una volta accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali assunti.
6. Il Gestore otterrà lo svincolo della garanzia, previa presentazione di istanza scritta, solo alla scadenza della concessione, a seguito della completa e regolare esecuzione di tutte le prestazioni richieste e della definizione di ogni eventuale contestazione.
7. Nel caso di danno derivante da inadempienze del Gestore, l'ADISU ha facoltà di disporre l'incameramento, in tutto o in parte, a titolo di penale, del deposito cauzionale con l'obbligo per il Gestore di reintegrarlo o rinnovarlo, entro il termine perentorio di 10 (dieci) giorni dal ricevimento da parte del Concedente della relativa richiesta a pena di risoluzione della convenzione.
8. In alternativa è facoltà dell'ADISU decidere per la risoluzione della convenzione, incamerando definitivamente il deposito stesso.
9. L'aggiudicatario dovrà altresì produrre, prima dell'avvio dei servizi, le seguenti polizze, rilasciate in favore dell'ADISU:
 - per la responsabilità civile verso terzi con massimale di € 5.000.000,00;
 - per danni agli immobili ed agli arredi, nella forma all risks, con massimale di € 8.000.000,00.

Art. 35 - RECESSO DEL CONCEDENTE

1. L'ADISU può recedere dalla convenzione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse e negli altri casi previsti dalla legge, con preavviso di 20 giorni da comunicarsi al Gestore con lettera raccomandata A.R.

2. Il concedente si riserva altresì di esercitare il recesso nei casi di seguito indicati:

- a) qualora il Gestore perda i requisiti minimi richiesti dal Bando e dal Capitolato Speciale d'Oneri relativi alla procedura ad evidenza pubblica attraverso la quale è stato scelto il Gestore medesimo ovvero qualora il Gestore non sia più in possesso delle necessarie iscrizioni e/o autorizzazioni per l'esercizio delle attività oggetto della concessione;
- b) qualora taluno dei componenti l'organo di amministrazione o l'Amministratore Delegato o il Direttore Generale o il Responsabile Tecnico dell'Appaltatore siano condannati, con sentenza passata in giudicato, per delitti contro la Pubblica Amministrazione, l'ordine pubblico, la fede pubblica o il patrimonio, ovvero siano assoggettati alle misure previste dalla normativa antimafia.

3. Nei casi previsti ai commi precedenti, l'ADISU è tenuta al pagamento :

- a) del corrispettivo commisurato all'arco temporale di gestione ritenuto regolare al momento in cui viene comunicato il recesso;
- b) delle spese connesse alla gestione e sostenute dal Gestore in esecuzione degli obblighi contrattuali previsti sino alla scadenza della convenzione.

Art. 36 - RECESSO DEL GESTORE

1. Il Gestore può recedere dalla convenzione prima della scadenza ma in ogni caso non prima che sia decorso almeno un periodo di tempo pari al 50% dell'intero arco temporale previsto dalla convenzione. In caso contrario, l'ADISU procede all'escussione della cauzione definitiva, riservandosi la richiesta del maggior danno.

2. La volontà di esercitare il diritto di recesso anticipato deve essere comunicata con un preavviso di 90 (novanta) giorni.

Art. 37 - RISOLUZIONE DI DIRITTO DELLA CONVENZIONE

1. Qualora nel corso dell'esecuzione della concessione l'ADISU accerti l'inesatto adempimento del Gestore e la violazione degli obblighi contrattuali, ha l'onere di contestare puntualmente per iscritto l'inadempimento stesso e la mancata esecuzione della convenzione secondo le condizioni stabilite, esercitando la pretesa all'esatto adempimento delle prestazioni contrattuali previste.

2. Insieme alla contestazione il concedente fissa un congruo termine, non superiore comunque a trenta giorni, entro il quale il Gestore si deve conformare a quanto richiesto, provvedendo all'esatta esecuzione della convenzione. Trascorso inutilmente il termine stabilito, la convenzione è risolta di diritto.

Art. 38 - ALTRI CASI DI RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE

1. Salvo quanto previsto agli artt. 1453 e ss del Codice Civile e dalle specifiche disposizioni del presente capitolato, la risoluzione della convenzione per inadempimento, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile, ha luogo anche nelle seguenti ipotesi:

- a) apertura di una procedura concorsuale a carico del Concessionario;
- b) messa in liquidazione o cessione dell'attività del Concessionario;
- c) abbandono della concessione;
- d) impiego di Personale non dipendente dell'Impresa;
- e) ripetuta inosservanza delle norme di legge relative al Personale dipendente e/o mancata applicazione dei contratti collettivi;
- f) interruzione non motivata del servizio;

- g)** cessione della convenzione a terzi;
- h)** violazione ripetuta delle norme di sicurezza e prevenzione;
- i)** reiterati ritardi in caso di emergenza negli interventi, superiore a tre volte;
- j)** frode nell'esecuzione della concessione di servizi;
- k)** manifesta incapacità nell'esecuzione della concessione affidata: applicazione di penali nell'anno pari al 10% del valore dei servizi per lo stesso periodo;
- l)** gravi danni prodotti ad impianti ed attrezzature consegnati al Concessionario;
- m)** mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.

2. In caso di risoluzione della convenzione, l'ADISU si riserva il diritto di chiedere al Gestore la prosecuzione dell'attività per un periodo non inferiore a 90 (novanta) giorni, per consentire, senza penalizzazione per la gestione, il subentro nella concessione di altro operatore.

Art. 39 - RISOLUZIONE A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITÀ REGIONALE

1. Nel caso di istituzione di un'unica Azienda per il Diritto allo Studio in Campania, l'Amministrazione potrà risolvere unilateralmente la convenzione senza alcun onere aggiunto se non quello di preavviso di 30 giorni.

2. In caso di risoluzione anticipata il Gestore ha diritto al pagamento della quota parte del corrispettivo di gestione.

Art. 40 - INADEMPIMENTI

1. In caso di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente capitolato, l'ADISU invierà comunicazione scritta al Gestore con la quale contesterà gli inadempimenti, assegnando un termine non inferiore a 10 giorni per le controdeduzioni.

2. All'esito del contraddittorio, l'ADISU adotterà il provvedimento definitivo, con il quale, nel caso di conferma degli addebiti contestati, applicherà una sanzione pecuniaria, assegnando, nel contempo, un termine per rimuovere l'inadempimento, qualora ciò sia possibile.

3. Le sanzioni saranno determinate all'atto del provvedimento definitivo nel modo seguente:

- a)** da Euro 100,00 a Euro 400,00 per mancata o carente o non corretta effettuazione del servizio di pulizia, del servizio di biancheria e del servizio di lavanderia;
- b)** da Euro 200,00 a Euro 800,00 per mancata o carente o non corretta effettuazione del servizio di Gestione degli alloggi, del servizio di Portineria, del servizio di Manutenzione e conduzione, del servizio di bar breakfast;
- c)** da Euro 300,00 a Euro 1.500,00 in caso di mancato rispetto delle condizioni previste dal presente capitolato, e relativi atti di affidamento, dopo la formale segnalazione da parte dei Responsabili dell'ADISU;
- d)** da Euro 200,00 a Euro 1.500,00 per ogni caso di impiego di attrezzature non conformi alla normativa antinfortunistica o comunque pericolose per il loro stato di obsolescenza;
- e)** da Euro 250,00 a Euro 500,00 in caso di presenza in servizio di personale non idoneo alla mansione espletata, fatto salvo l'eventuale diritto di rivalsa da parte dell'Amministrazione per i danni arrecati;
- f)** Euro 100,00 ogni volta che risulti non reperibile Responsabile delle residenze, come disposto dall'art. 22 del presente capitolato;
- g)** Euro 2.000,00 per parziale interruzione ingiustificata del servizio;
- h)** Euro 5.000,00 in caso di impiego nel servizio di personale non assunto regolarmente.

4. Il concedente si riserva di applicare, a suo insindacabile giudizio, ulteriori sanzioni, fino ad un massimo di € 5.000,00, anche per inadempimenti non previsti sopra, in ragione della loro gravità.

5. In caso di mancato pagamento, nel termine massimo di 10 (dieci) giorni, l'ADISU preleverà, di diritto, la sanzione sul corrispettivo di gestione di cui all'art. 16.

Art. 41 - CESSIONE DELLA CONVENZIONE

1. Il Gestore non può cedere, in tutto o in parte, la convenzione o sub-concedere a terzi la struttura e le attrezzature oggetto della presente concessione ovvero la loro gestione.

2. La violazione del predetto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione, salvo il diritto al risarcimento dei danni causati dall'ADISU.

Art. 42 - SUBAPPALTO – AFFIDAMENTI A TERZI

1. Il subappalto è disciplinato dall'articolo 118 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.

2. È vietato l'affidamento in subappalto dei seguenti servizi:

- a) servizio di Gestione degli alloggi (compresa la figura del Responsabile delle residenze);
- b) servizio di Portineria;
- c) servizio di Pulizia.

3. L'importo complessivo dei servizi affidati in subappalto non può superare il 30% del valore complessivo della concessione.

4. Il rilascio dell'autorizzazione al subappalto da parte dell'Amministrazione non comporta alcuna modifica agli obblighi e agli oneri posti dalla convenzione a carico del Gestore che rimane l'unico e solo responsabile della corretta esecuzione del servizio.

5. Ai pagamenti dei subappaltatori procederà il Gestore; esso dovrà comunicare all'Amministrazione l'avvenuto pagamento mediante invio di copia delle fatture quietanziate da parte dei subappaltatori entro 20 (venti) giorni dal pagamento del medesimo. In caso di mancato invio della suddetta documentazione l'Azienda disporrà la sospensione dei pagamenti a favore del Gestore.

6. E' fatto obbligo al subappaltatore di:

- a) predisporre un documento integrativo del documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 28 del D. Lgs. 81/2008 presentato dall'Appaltatore;
- b) osservare gli obblighi di informazione, formazione e collaborazione in materia di sicurezza e regolarità del lavoro previsti dalla normativa vigente.

Gli affidamenti a terzi sono comunque regolati dalle disposizioni di cui all'art. 118 del D.Lgs. 163/2006, unitamente a quelle del presente articolo, e devono essere trasmesse all'ADISU.

Art. 43 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

1. Il Gestore è tenuto all'osservanza delle disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 ed in particolare di quanto disposto dagli articoli 17 e 18. E' tenuto altresì:

- a) a redigere il Documento di Valutazione dei Rischi di cui all'articolo 28 del D.Lgs. 81/2008, relativo all'esercizio dell'attività di impresa per le residenze universitarie, prima dell'inizio dell'attività;
- b) a redigere il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI) di cui all'articolo 26, comma 3, del D.Lgs. 81/2008, relativo all'esercizio dell'attività d'impresa e riferito ad eventuali altri soggetti operanti nelle strutture, compreso l'ADISU. Il DUVRI relativo all'A.DI.S.U. dovrà essere redatto prima della stipula della convenzione e, in ogni caso, prima della consegna delle residenze e costituisce, altresì, allegato alla convenzione stessa;
- c) ad impiegare personale avente capacità professionale adeguata al lavoro da svolgere ed in

regola con gli obblighi datoriali dell'informazione e della formazione (art. 37 del D.Lgs. 81/2008) sui rischi specifici propri, sul corretto impiego delle attrezzature utilizzate, sulle misure di prevenzione e protezione da adottare per la tutela della sicurezza, della salute e dell'ambiente, ivi compreso l'utilizzo dei dispositivi di protezione individuali;

- d) ad utilizzare attrezzature, macchine e utensili conformi alle vigenti norme di legge e di buona tecnica;
- e) a non procedere a qualsiasi titolo all'accumulo o deposito di scorte di materiali, attrezzi, ecc. lungo le vie di circolazione e di esodo, vani antiscale, in prossimità delle porte di emergenza oltre che di quei luoghi accessibili al pubblico;
- f) ad osservare nei confronti del personale impiegato gli obblighi propri del datore di lavoro e quindi tutte le disposizioni vigenti, con particolare riferimento alle assicurazioni obbligatorie, assumendo a proprio carico tutte le spese relative e l'integrale ed esclusiva responsabilità per illeciti derivanti da eventuali inosservanze, nonché per gli infortuni occorsi sul lavoro al proprio personale.

Art. 44 - OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Il Gestore assumerà tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

In particolare, salvo quanto più specificatamente previsto negli artt. 3 e 6 della citata legge, l'aggiudicatario dovrà utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali, accesi presso banche o presso la società Poste italiane Spa, dedicati, anche non in via esclusiva, al servizio pubblico aggiudicato dall'Amministrazione.

Art. 45 - SPESE

1. Sono a carico del Gestore tutte le spese e tutti gli oneri, anche a carattere fiscale, relativi e conseguenti alla stipula della convenzione, nessuno escluso.

Art. 46 - FORO COMPETENTE

1. Per tutte le controversie comunque inerenti l'interpretazione o l'esecuzione della convenzione o del presente capitolato, è competente in via esclusiva il Foro di Salerno.

Art. 47 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Il Gestore è responsabile, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, del trattamento dei dati personali degli ospiti della residenza, dell'ADISU di qualunque altro soggetto dei quali venga eventualmente a conoscenza nel corso dell'esecuzione della concessione. Tali dati quindi potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione dei servizi affidati in concessione. Il Gestore si impegna a comunicare i nominativi dei soggetti incaricati del trattamento dei dati personali all'ADISU prima della stipula della convenzione.