



Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario



REGIONE DEL VENETO

**CAPITOLATO SPECIALE**  
**PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE  
DELLA RESIDENZA UNIVERSITARIA “JAN PALACH”  
PER GLI ANNI ACCADEMICI 2018/19 – 2025/26  
(CIG n. 7581441308)**

# INDICE

## PREMESSA

### PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Normativa di riferimento
- Art. 2 Oggetto
- Art. 3 Durata
- Art. 4 Canone, pagamenti e valore della concessione

### PARTE II CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO DI GESTIONE

- Art. 5 Gestione della residenza
- Art. 6 Individuazione degli ospiti
- Art. 7 Modalità ed orari di erogazione dei servizi
- Art. 8 Tariffe per gli ospiti
- Art. 9 Sorveglianza
- Art. 10 Servizio di pulizia
- Art. 11 Servizio di manutenzione
- Art. 12 Chiavi di accesso
- Art. 13 Spese di esercizio e utenze
- Art. 14 Interruzione del servizio

### PARTE III LOCALI, ARREDI, IMPIANTI E ATTREZZATURE

- Art. 15 Locali ed allestimenti
- Art. 16 Verifiche periodiche
- Art. 17 Riconsegna
- Art. 18 Divieto variazione destinazione d'uso
- Art. 19 Conformità dell'immobile

### PARTE IV ONERI E ADEMPIMENTI A CARICO DEL CONCEDENTE E DEL GESTORE

- Art. 20 Adempimenti a carico del gestore
- Art. 21 Responsabilità per danni

### PARTE V PERSONALE

- Art. 22 Personale del gestore
- Art. 23 Normativa sul lavoro
- Art. 24 Responsabile della residenza
- Art. 25 Clausola di salvaguardia dell'occupazione

### PARTE VI CONTROLLO DEL SERVIZIO

- Art. 26 Responsabile dell'esecuzione del contratto
- Art. 27 Tipologia di controlli

### PARTE VII DISCIPLINA AMMINISTRATIVA

- Art. 28 Garanzia definitiva
- Art. 29 Penali
- Art. 30 Inadempimenti contrattuali e risoluzione del contratto
- Art. 31 Recesso del concedente
- Art. 32 Subappalto e cessione del contratto
- Art. 33 Spese contrattuali
- Art. 34 Foro competente
- Art. 35 Trattamento dati personali

## PREMESSA

Il presente Capitolato definisce il servizio di gestione della residenza universitaria denominata "Jan Palach", sita in Giudecca 186, Venezia da effettuarsi a cura dell'Operatore Economico (d'ora in poi "gestore", "ditta" o "Operatore Economico"), che risulterà aggiudicatario della procedura di gara. Vengono inoltre stabiliti i rapporti fra ESU Venezia (d'ora in poi "ESU", "Stazione appaltante" o "Amministrazione") e il gestore nell'ambito dell'esecuzione di tale servizio.

Il procedimento di gara per l'affidamento della concessione e gli adempimenti per la stipulazione del contratto sono stabiliti del "Disciplinare di gara".

Tutti i punti del presente Capitolato saranno recepiti integralmente nel contratto che sarà stipulato con il gestore dopo l'aggiudicazione della gara, unitamente alle offerte tecnica ed economica presentate dall'aggiudicatario.

## PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

### **ART. 1   NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Il rapporto fra le parti per il servizio in oggetto, è regolato dal presente Capitolato, dagli altri documenti di gara, incluse le offerte tecniche ed economiche, ed inoltre dalla normativa comunitaria e nazionale vigente in materia di contratti pubblici e da tutte le norme di legge attinenti alla materia di cui trattasi. Si riporta, a titolo esemplificativo:

- R.D. 18/11/1923 n. 2440, disposizioni su amministrazione patrimonio e contabilità generale Stato;
- R.D. 23/05/1924 n. 827, regolamento su amministrazione patrimonio e contabilità generale Stato;
- Codice Civile;
- D.Lgs. 26/05/1997, n. 152 "Attuazione direttiva 91/533/CEE concernente l'obbligo del datore di lavoro di informare il lavoratore delle condizioni applicabili al contratto o al rapporto di lavoro";
- D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
- Legge n. 136/2010 (Piano straordinario contro le mafie);
- D.Lgs. n. 118/2011 (Armonizzazione contabile degli enti territoriali);
- D.Lgs. 18/04/2016 n. 50 "Codice dei contratti pubblici";
- L.R. Veneto n. 8/1998 (Norme per il diritto allo studio);
- Codice di Comportamento dell'Amministrazione, consultabile nella sezione Amministrazione trasparente/Disposizioni Generali/atti generali del sito <http://www.esuvenezia.it>.

### **ART. 2   OGGETTO**

Oggetto del servizio è la gestione della residenza universitaria denominata "Jan Palach", sita in Fondamenta del Redentor 186 Giudecca, 30133 Venezia (riferimenti catastali: Sez. Venezia, Fg. 18, Mapp.li 352-353), nelle modalità indicate nel presente Capitolato.

La struttura è costituita da 5 camere singole, 22 camere doppie e 1 camera tripla (dati estratti dal N.O.I.S. DEL 22/08/2002 prot. n.319365 rilasciato da Comune di Venezia) oltre a spazi comuni completamente arredati. Il totale dei posti letto è pari a n. **52** unità.

Il servizio riguarda la gestione generale della struttura, incluso il servizio di pulizie e di manutenzione come meglio specificato nelle Parti II e III.

La gestione dovrà essere basata su principi di cordialità e decoro; la qualità del servizio richiesto viene intesa in senso ampio, ricomprendendo accorgimenti di miglioramento di comfort ambientale, allo scopo di rendere quanto più possibile gradevole la permanenza degli ospiti nei locali, quali pulizia e riordino adeguato dei locali e delle camere, cortesia del personale, tempi di risposta contenuti, rispetto della normativa sulla sicurezza antincendio, antintrusione, tutela della privacy, ecc.

### ART. 3 DURATA

La concessione ha la durata di 8 anni, con decorrenza il 01/10/2018 e termine il 30/09/2026, comprendenti i seguenti anni accademici:

- 1) a.a. 2018/19
- 2) a.a. 2019/20
- 3) a.a. 2020/21
- 4) a.a. 2021/22
- 5) a.a. 2022/23
- 6) a.a. 2023/24
- 7) a.a. 2024/25
- 8) a.a. 2025/26

Ogni anno comprende, quindi, il periodo estivo, in cui l'attività accademica viene sospesa dalle Università, e tale periodo può essere fruito dal gestore per offrire il servizio di alloggio ad utenti diversi dagli studenti universitari.

Si precisa che la r.u. Jan Palach è di proprietà dell'Università IUAV ed è concessa all'ESU di Venezia mediante una Convenzione in Comodato gratuito, che viene rinnovata annualmente, in base alla deliberazione assunta dal C.d.A. dell'IUAV.

L'ESU si impegna annualmente a comunicare tempestivamente la continuazione della gestione per l'anno accademico successivo, e comunque non oltre il  mese di maggio di ogni anno.

Nel caso lo IUAV non confermasse, entro il termine indicato, il proseguimento della concessione per l'anno accademico successivo, il contratto deve intendersi risolto di diritto con termine di conclusione fissato al 30 settembre dell'anno solare di riferimento.

### ART. 4 CANONE, PAGAMENTI E VALORE DELLA CONCESSIONE

Il gestore dovrà corrispondere all'ESU un canone annuale, nell'importo che lo stesso ha presentato nell'offerta di gara. Se, per qualsiasi ragione, l'anno di gestione dovesse essere inferiore a 12 mesi, il canone sarà computato in maniera proporzionale.

Il canone può essere aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di esecuzione del contratto, in base al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (indice generale FOI) verificatasi nell'anno precedente, risultante nel mese di settembre che precede l'annualità di riferimento (variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente). Tale aggiornamento può essere stabilito fra le parti, tramite scambio di lettere, entro il mese di novembre di ogni anno.

Il canone viene fatturato in due momenti: il 30% entro il 31 dicembre; il 70% entro il 30 settembre.

Il pagamento di entrambe le fatture, di acconto e saldo, dovrà essere fatto dal gestore entro il 31 dicembre di ogni anno, con riferimento all'anno accademico concluso. Il pagamento non potrà essere ritardato per alcun motivo. Il gestore si obbliga a pagare per intero il canone senza poterlo scomputare o diminuire, qualunque contestazione o richiesta intenda promuovere nei confronti dell'ESU di Venezia. In caso di ritardato pagamento superiore a 30 giorni, anche solo parziale, il gestore è costituito in mora e l'ESU di Venezia si riserva la facoltà di risolvere il contratto con conseguente diritto agli interessi moratori nella misura stabilita dalla legge ed al risarcimento dell'eventuale danno.

Le spese per **interventi di manutenzione straordinaria**, segnalati dal gestore ed autorizzati dall'ESU ai sensi dell'**art. 11** (o comunque imputabili al gestore, ai sensi dello **stesso articolo**) vengono **scomputate dal canone** di concessione. Il gestore è tenuto a presentare all'ESU, mediante p.e.c., un'adeguata rendicontazione entro il 31 ottobre di ogni anno. La rendicontazione deve essere composta, fra l'altro, delle fatture quietanzate e della documentazione, anche fotografica, comprovante gli interventi svolti.

Qualora gli interventi manutentivi straordinari fossero di ammontare superiore all'importo del canone, le parti concorderanno le modalità di esecuzione e di finanziamento degli stessi con apposito atto scritto, definendo le modalità di acquisizione e valutazione dei preventivi, di direzione dei lavori e di rendicontazione degli oneri.

Il valore della concessione, rapportato alla durata di otto anni, è stimato complessivamente nell'importo di € 80.000,00 (euro ottantamila), oneri fiscali esclusi.

### **ART. 5 GESTIONE DELLA RESIDENZA**

La gestione della Residenza Universitaria si compone dei servizi di:

- gestione della sorveglianza;
- gestione delle camere;
- gestione delle emergenze per l'allarme incendio e intrusione;
- pulizie;
- manutenzione;
- ogni altro aspetto complementare e utile ai fini di cui trattasi.

Spettano al gestore i seguenti obblighi, limitatamente alla gestione della foresteria estiva:

- trasmissione al Comune di Venezia della movimentazione degli ospiti ai fini Istat;
- versamento al Comune di Venezia dell'imposta di soggiorno. A tal proposito si evidenzia che la riscossione dell'imposta di soggiorno rende il gestore un agente contabile di fatto (v. Sent. TAR Veneto, sez. III, del 17/10/2016 n. 1141);
- trasmissione delle schedine di notificazione a Pubblica Sicurezza (da verificare presso Questura);
- dimostrazione all'ESU del corretto adempimento dei suddetti obblighi entro e non oltre il 31 ottobre di ogni anno, congiuntamente alla rendicontazione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'[art. 4](#).

### **ART. 6 INDIVIDUAZIONE DEGLI STUDENTI-OSPITI**

Il servizio di ospitalità, oggetto del presente capitolato, è riservato a:

- a) studenti universitari presenti nelle graduatorie di concorso approvate da ESU di Venezia, nel numero minimo di 10 unità, eventualmente anche presso alloggi diversi dalla r.u. Jan Palach, purché di analogo livello, in disponibilità diretta del gestore;
- b) studenti universitari in mobilità internazionale, indicati da ESU di Venezia o individuati dagli accordi sottoscritti con l'Università Ca' Foscari o altre Università veneziane;
- c) dottorandi di ricerca presso le Università veneziane;
- d) altri studenti individuati dal gestore, previa autorizzazione di ESU di Venezia, da individuarsi comunque all'interno del mondo studentesco universitario (ad esempio: studenti, ricercatori, studiosi compresi i *visiting professor/scientist* e altre autorità straniere).

Hanno diritto di priorità nell'utilizzo della residenza gli ospiti di cui ai punti a, b e c.

Il gestore deve presentare all'ESU l'elenco degli utenti alloggiati, distinguendo gli ospiti presenti nell'anno solare, da trasmettere entro il 30 novembre dell'anno solare in corso, da quelli presenti nell'anno accademico, da trasmettere entro il 30 giugno dell'anno accademico in corso. Tali elenchi devono contenere le seguenti informazioni minimali:

- nome e cognome dell'ospite;
- università di riferimento;
- corso universitario frequentato;
- periodo di permanenza nella r.u. Jan Palach;
- qualifica dell'ospite (borsista; mobilità internazionale; dottorando; studente pendolare; ecc.).

### **ART. 7 MODALITÀ ED ORARI DI EROGAZIONE DEI SERVIZI**

La residenza Jan Palach è aperta per l'ospitalità studentesca per dieci mesi all'anno, generalmente nel periodo da ottobre a luglio, e comunque in sintonia con il calendario accademico e con la Convenzione fra IAUV e ESU Venezia per comodato d'uso della residenza, che stabilisce la scadenza della sua validità al 30 settembre di ogni anno.

Durante i restanti due mesi al gestore è concesso di ospitare utenti diversi da quelli indicati all'articolo precedente, sebbene preferibilmente legati al mondo studentesco. Durante il periodo estivo il gestore avrà piena libertà tariffaria e potrà non applicare le tariffe indicate nell'offerta economica presentata. È tuttavia tenuto al rispetto della normativa e della tempistica prevista per la comunicazione tariffaria alle autorità preposte. Il rapporto fra gestore e tale tipologia di clientela rientra nell'ambito delle sue scelte discrezionali di gestione legate all'esercizio dell'impresa.

Per tutti gli ospiti il gestore deve garantire gli adempimenti amministrativi, fiscali e quelli imposti dalle norme di pubblica sicurezza.

## ART. 8 TARIFFE PER GLI STUDENTI

Le tariffe da applicare agli studenti di cui alla lettera "a" dell'art. 6 ("studenti ESU") sono stabilite con provvedimento annuale adottato da ESU Venezia.

Le tariffe da applicare agli studenti di cui alla lettera "b" dell'art. 6 ("mobilità internazionale") e alla lettera "c" ("dottorandi") sono stabilite dagli accordi presi da ESU con le Università veneziane.

Le tariffe da applicare agli studenti di cui alla lettera "d" dell'art. 6 ("altri studenti") sono, per l'anno accademico 2018/2019 le seguenti, già prevista nel bando di concorso approvato:

- Camera singola con bagno privato ..... € 260,00 (canone mensile)
- Camera singola con bagno in comune ..... € 230,00 (canone mensile)
- Camera doppia con bagno privato ..... € 230,00 (canone mensile)
- Camera doppia con bagno in comune ..... € 200,00 (canone mensile)

Per gli anni accademici dal 2019/2020 in poi è consentito al gestore applicare alle suddette tariffe (per l'utenza di cui alle lettere "b", "c" e "d") un aumento massimo fino a € 50,00 per singola camera, complessivi per tutta la durata della concessione.

Le tariffe applicabili alla foresteria estiva è libera.

Qualora il gestore intendesse addebitare agli ospiti un rimborso forfettario per spese comuni, le stesse non possono superare l'importo di € 30,00 al mese.

Gli importi delle tariffe e del rimborso spese dovranno essere esposte a cura del gestore nella r.u. Jan Palach e rese pubbliche, anche tramite il proprio sito internet, il cui indirizzo deve essere comunicato all'ESU per gli opportuni controlli.

## ART. 9 SORVEGLIANZA

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.

## ART. 10 SERVIZIO DI PULIZIA

Il gestore deve garantire il servizio di pulizia e il riassetto degli spazi comuni.

I servizi igienici e gli spogliatoi utilizzati dal personale dovranno essere tenuti costantemente puliti.

I rifiuti solidi urbani dovranno essere raccolti in sacchetti chiusi e convogliati negli appositi contenitori per la raccolta differenziata.

Il servizio di pulizia deve essere svolto in conformità ai requisiti minimi e alla clausole definiti nell'allegato al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, D.M. del 24/05/2012 (G.U. n. 142 del 20/06/2012) disponibile sul sito web <http://www.minambiente.it>, nella sezione dedicata al Green Public Procurement.

Il Decreto definisce i Criteri Minimi Ambientali (CAM) per l'affidamento del servizio di pulizia e per la fornitura di prodotti per l'igiene in attuazione del Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della pubblica amministrazione (PAN GPP) adottato con decreto interministeriale del 11/04/2008 e aggiornato con aggiornato con Decreto 10/04/2013 (G.U. n. 102 del 03/05/2013).

Il rispetto dei requisiti definiti dal Decreto per i detersivi multiuso, detersivi per servizi sanitari e detersivi per finestre si presume conforme se il prodotto è in possesso di un'eco-etichetta rilasciata nel rispetto delle suddette specifiche [es.: EU Eco-label (Decisione 2011/383/CE del 28 giugno 2011), o qualsiasi altra etichetta ISO 14024 (tipo I) equivalente]. Per i prodotti non presunti conformi, per le altre tipologie di prodotti (disinfettanti, detersivi superconcentrati e prodotti per impieghi specifici – es. cere, decapanti ecc.) e per gli altri requisiti indicati nel D.M. 24 maggio 2012 (G.U. n. 142 del 20 giugno 2012) sopra richiamato, la conformità deve essere assicurata secondo le modalità indicate dallo stesso Decreto.

Qualora ne sia previsto l'utilizzo, per i prodotti in carta tessuto deve essere assicurata conformità ai criteri definiti per l'assegnazione del marchio di qualità ecologica al tessuto carta definiti nell'EU

Ecolabel (Decisione 2009/568/CE del 09 luglio 2009). Il rispetto dei requisiti per i prodotti tessuto-carta si presume conforme se il prodotto è in possesso di un eco-etichetta rilasciata nel rispetto delle suddette specifiche [es.: EU Eco-label (Decisione 2009/568/CE del 09/07/2009), o qualsiasi altra etichetta ISO 14024 (tipo I) equivalente]. Per i prodotti in carta-tessuto non presunti conformi, la conformità ai requisiti previsti deve essere assicurata secondo le modalità definite nell'EU Eco-label richiamato.

## ART. 11 SERVIZIO DI MANUTENZIONE

Il gestore accetta la residenza nello stato di fatto in cui si trova al momento in cui ne ha preso cognizione nel sopralluogo obbligatorio richiesto per la partecipazione alla gara.

Egli si impegna a mantenere la corretta funzionalità della residenza, assicurando la fruizione del servizio di alloggio agli utenti, intervenendo anche sul ripristino degli arredi e delle attrezzature. Il gestore ha facoltà di rivalersi sull'ospite, per la spesa dell'intervento di ripristino, qualora accerti che il danno sia stato causato da dolo o colpa del medesimo.

La manutenzione della residenza è disciplinata come segue. Il gestore:

- 1) provvede agli interventi di **piccola manutenzione e/o pronto intervento** - di volta in volta necessarie per assicurare o ripristinare la quotidiana funzionalità della struttura, degli arredi e degli impianti -, quali ad esempio riparazioni serrature, sostituzione corpi illuminanti, rubinetterie, spurgo e riattivazione scarichi occlusi ecc.;
- 2) ha l'obbligo di provvedere a tutte le opere di **ordinaria manutenzione**, poste a carico del conduttore nell'allegato G al DM 30/12/2002 (GURI 11 aprile 2003, n. 85), e a quelle qui di seguito elencate, necessarie a mantenere in perfetta efficienza la Residenza e ad assicurare una corretta conservazione dell'edificio:
  - manutenzione di tutti gli impianti, in particolare di quelli per il riscaldamento, impianti idrici e servizi igienici (inclusi i boiler scaldacqua), ivi compresa la sostituzione dei pezzi non funzionanti;
  - pulizia grondaie;
  - manutenzione e riparazione degli apparati di illuminazione;
  - manutenzione e riparazione dei sistemi di chiusura delle porte e degli infissi;
  - presidio e cura della tinteggiatura delle pareti;
  - trattamento annuale dei pavimenti in cotto, marmo, ecc.;Qualora il gestore non provveda puntualmente alla suddetta manutenzione ordinaria, l'ESU si riserva la facoltà di provvedere direttamente incaricando ditte di propria fiducia. Le spese derivanti dai suddetti interventi verranno addebitate al gestore con una maggiorazione del 30% a titolo di **penale**. Il gestore dovrà comunque, nei limiti del possibile, garantire il servizio anche durante gli interventi manutentivi;
- 3) compie, attraverso aziende specializzate, le **verifiche ed i controlli programmati** sull'edificio e sugli impianti, previsti dalle normative in materia di sicurezza e di antincendio (ivi compresa la ricognizione periodica prevista obbligatoriamente dalle Leggi esistenti su estintori ed impianto antincendio nella sua complessità - rilevazione - idrico - lampade di emergenza ecc.) e tiene la relativa documentazione;
- 4) esegue tutti gli interventi di manutenzione e verifica necessari a mantenere la validità del **Certificato di Prevenzione Incendi** e provvede, alla sua scadenza, alle operazioni di rinnovo;
- 5) può eseguire tutte le eventuali opere di **miglioria e/o adeguamento** della struttura e degli impianti non obbligatorie per legge, a propria cura e spese, previa autorizzazione scritta dell'ESU. Tutte le opere realizzate rimarranno di proprietà dell'ESU di Venezia;
- 6) in occasione di **eventuali periodi di chiusura della residenza**, dovrà eseguire delle accurate pulizie straordinarie dei pavimenti, dei rivestimenti, dei vetri, dei corpi illuminanti e di tutte le superfici lavabili; dovrà inoltre eseguire una altrettanto accurata pulizia straordinaria delle attrezzature, degli arredi e di tutte le dotazioni. Le date in cui saranno compiuti tali interventi dovranno essere rese note con congruo anticipo all'ESU, il quale si riserva la facoltà di eseguire un sopralluogo durante l'esecuzione delle stesse.

Gli interventi di **straordinaria manutenzione** sono a carico economico dell'ESU. Il gestore, tuttavia, è chiamato a segnalare tempestivamente all'ESU, per iscritto e con adeguata documentazione, anche fotografica, gli interventi di tale natura che ritiene necessario o opportuno vengano svolti. L'ESU autorizza per iscritto la loro esecuzione a cura del gestore, il quale

anticipa la spesa, che sarà poi compensata nel canone di concessione, ai sensi dell'[art. 4](#) del presente Capitolato.

Sono a carico del gestore le spese di manutenzione straordinaria derivanti dall'omessa effettuazione delle manutenzioni ordinarie o dalla omessa o tardiva segnalazione all'ESU della necessità della loro esecuzione.

## **ART. 12 CHIAVI DI ACCESSO**

Salva la reperibilità del Responsabile della residenza, di cui all'[art. 24](#), e la necessità indicata all'[art. 9](#) di sorveglianza da parte del gestore, per consentire in ogni caso l'accesso in caso di emergenza nei periodi di interruzione del servizio, le chiavi di tutti i locali devono essere lasciate in copia ed in busta sigillata al Responsabile dell'esecuzione del contratto (DEC), di cui all'[art. 26](#). Qualora, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento della gestione, il gestore ritenesse opportuno sostituire, con spese a proprio carico, le serrature dei locali consegnati, è tenuto a comunicarlo per iscritto al DEC, provvedendo altresì a consegnare copia delle nuove chiavi.

Le conseguenze dirette ed indirette derivanti da mancanza o negligenza al riguardo, sono ad esclusivo carico del gestore.

## **ART. 13 SPESE DI ESERCIZIO, UTENZE E RIMBORSI**

Sono a carico del gestore le tasse e le imposte dirette ed indirette, nonché le spese inerenti all'esercizio, comprese tutte le utenze (energia elettrica, forza motrice, acqua, gas, riscaldamento, telefono, rete ecc.), che il gestore deve provvedere ad intestarsi direttamente sostenendo le relative spese ed oneri di voltura.

Sono a carico del gestore gli adempimenti e gli oneri riguardanti la tassa sui rifiuti solidi urbani.

Il gestore è inoltre chiamato a rimborsare il premio pagato da ESU per la polizza "All Risk Property" di cui all'[art. 21](#).

Sono altresì a carico del gestore eventuali imposte e tasse poste a carico dell'Amministrazione ESU dal proprietario dell'Immobile.

## **ART. 14 INTERRUZIONE DEL SERVIZIO**

Previo congruo preavviso di tre mesi, comunicato per iscritto al gestore, l'ESU di Venezia 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.

E' 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.

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

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'ESU di Venezia, affinché quest'ultima possa adottare le misure del caso.

Nel caso di interruzione del servizio per motivi diversi dai suddetti, l'ESU di Venezia si riserva il diritto alla richiesta dei danni subiti, l'applicazione delle penali di cui al successivo [art. 29](#), fino alla risoluzione del contratto per interruzioni gravi e reiterate.

## **PARTE III – LOCALI, ARREDI, IMPIANTI E ATTREZZATURE**

### **ART. 15 LOCALI ED ALLESTIMENTI**

L'ESU di Venezia mette a disposizione del gestore – previa stesura di apposito verbale di consegna – locali, impianti, attrezzature ed arredi, che saranno riportati nello stesso verbale, mentre il gestore fornisce tutte le altre attrezzature e arredi complementari, necessari a garantire un regolare ed efficiente espletamento del servizio come proposto nell'offerta di gara.

Le operazioni relative alla consegna dei locali e delle attrezzature, nonché al passaggio di gestione verranno effettuate, salvo diversa indicazione da parte del DEC, nei sette giorni lavorativi precedenti la decorrenza del contratto.

Il gestore si impegna a mantenere in buono stato quanto consegnato, a non apportare modificazioni, innovazioni o trasformazioni ai locali e agli impianti senza la preventiva autorizzazione del DEC e delle autorità competenti.

Il gestore ha la responsabilità della conservazione e della custodia di tutti i beni concessi per l'intera durata del rapporto contrattuale, ivi compresi i periodi di sospensione del servizio nei quali deve mantenere la custodia dell'immobile e dei relativi impianti ed attrezzature.

Il rischio di eventuali furti, sottrazioni, perdite o danneggiamenti resta a totale carico del gestore.

### **ART. 16 VERIFICHE PERIODICHE**

In ogni momento l'ESU, ed il proprietario IUAV, potranno effettuare verifiche dello stato di conservazione della r.u. Jan Palach, con l'intesa che in caso di danni imputabili direttamente o indirettamente a imperizia, incuria, mancata o scadente manutenzione, scorretto o negligente comportamento del gestore – fatta salva la normale usura – quest'ultimo provvederà al ripristino entro i successivi 20 giorni dal riscontro.

Trascorso tale termine, in caso di inadempienza da parte del gestore, l'ESU provvederà agli interventi necessari, previa comunicazione scritta al gestore, ed addebiterà allo stesso un importo pari alla spesa, maggiorata del 30% a titolo di penale.

Tutte le verifiche avverranno alla presenza del Responsabile della Residenza, di cui all'[art. 24](#), e saranno oggetto di specifico verbale da sottoscrivere in contraddittorio.

### **ART. 17 RICONSEGNA**

Alla scadenza del contratto, il gestore si impegna a riconsegnare all'ESU, previa stesura di apposito verbale, i locali, gli impianti e relative certificazioni, le attrezzature e gli arredi ricevuti in consegna, previo accertamento in contraddittorio fra le parti dello stato di consistenza, fatta eccezione per le attrezzature e gli arredi di proprietà del gestore, che, salvo diverso accordo tra le parti, dovranno essere asportati prima della riconsegna dell'immobile.

### **ART. 18 DIVIETO VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO**

La struttura concessa in uso dovrà essere utilizzata esclusivamente per il servizio in oggetto.

Il gestore, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, si obbliga irrevocabilmente per tutta la durata del contratto a non mutare mai per qualsiasi ragione o motivo, a pena di risoluzione del contratto, la destinazione d'uso dei locali ad esso affidati e a non utilizzare gli stessi per un uso diverso da quello espressamente previsto dal presente capitolato.

### **ART. 19 CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE**

Si attesta che la r.u. Jan Palach risulta conforme alle norme di legge e dotato del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai VV.FF. per le attività in oggetto (attività n. 84 "alberghi, pensioni e simili" con numero di posti letto superiore a 25).

L'ESU consegnerà l'immobile completo di arredi ed attrezzature, la cui consistenza verrà esattamente rilevata nel verbale di consegna.

**ART. 20 ADEMPIMENTI A CARICO DEL GESTORE**

Il gestore deve mettere a disposizione il proprio personale da destinare al servizio e deve ottemperare a quanto specificamente indicato al successivo [art. 22](#) (personale addetto).

Entro 30 giorni dalla data di inizio del servizio, il gestore deve presentare al DEC, di cui al successivo [art. 26](#), ogni documento idoneo ad attestare che – sin dalla data di inizio del servizio – sia stata approntata ogni attività volta a garantire il rispetto di ogni prescrizione, onere ed obbligo previsto dal D.Lgs. 09/04/2008 n. 81 in materia di **sicurezza sul lavoro**.

A tal fine il gestore dovrà procedere, ai sensi dell'art.15 e ss. del D.Lgs. 81/2008, ad una attenta visita dei locali e dei luoghi oggetto del servizio, ad una ponderata valutazione dei rischi per la salute e sicurezza del lavoratori, all'individuazione di idonee misure di prevenzione e protezione ed all'opportuna istruzione ed addestramento del personale tutto adibito al servizio.

Il gestore si obbliga a provvedere, a cura e carico proprio e sotto la propria responsabilità, a tutte le spese occorrenti, secondo i più moderni accorgimenti della tecnica, per garantire, in ossequio al D.Lgs. 81/2008, la completa sicurezza durante l'esecuzione del servizio e l'incolumità delle persone addette ai servizi stessi e per evitare incidenti e/o danni di qualsiasi natura, a persone o cose, assumendo a proprio carico tutte le opere provvisoriale ed esonerando di conseguenza l'ESU da ogni e qualsiasi responsabilità.

Nei cinque giorni precedenti l'inizio del servizio, il gestore dovrà comunicare al DEC il nominativo del **personale che sarà adibito al servizio** (compresi i soci – lavoratori se trattasi di società cooperativa), con l'indicazione degli estremi del documento di riconoscimento (tipo di documento, autorità, numero e data di rilascio), i numeri di posizione INPS e INAIL, nonché il nominativo del **Responsabile del Servizio di prevenzione e protezione** (RSPP), ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.Lgs. 81/2008 e del medico competente.

Tale comunicazione, con la relativa documentazione, dovrà essere aggiornata in caso di sostituzione di personale, anche per sostituzione temporanea per servizio militare, malattia, infortunio, ferie e maternità, entro il giorno 5 del mese successivo a quello in cui le variazioni si sono verificate.

L'allontanamento dal servizio di detto personale per trasferimento o per cessazione dal lavoro dovrà essere comunicato al Responsabile della corretta esecuzione del contratto entro 5 giorni.

Entro 30 giorni dall'inizio del servizio il gestore dovrà produrre all'ESU copia della comunicazione consegnata ai lavoratori ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 26/05/1997, n. 152 sulle condizioni applicabili al **rapporto di lavoro**.

Analogamente il gestore dovrà provvedere per i nuovi inserimenti di lavoratori entro 30 giorni dal loro verificarsi.

Il mancato invio delle comunicazioni e della documentazione di cui sopra, nei termini temporali sopra indicati, comporterà una penale, come disciplinato dal successivo [art. 29](#), che sarà applicata dall'ESU di Venezia a suo insindacabile giudizio. In casi di particolare gravità, l'ESU si riserva la facoltà di risolvere il contratto ai sensi del successivo [art. 30](#).

Il gestore deve esibire, ad ogni richiesta dell'ESU, in originale o copia autentica, il libro matricola, il libro paga ed il registro infortuni previsto dalle vigenti norme, e copie delle ricevute dei versamenti mensili contributivi e associativi prescritti dalle vigenti disposizioni di legge relativi ai dipendenti.

Il mancato rispetto di tale adempimento comporterà una penale, come disciplinato dal successivo [art. 29](#), che sarà applicata dall'ESU di Venezia a suo insindacabile giudizio. In casi di particolare gravità, l'ESU di Venezia si riserva la facoltà di risolvere il contratto ai sensi del successivo [art. 30](#).

Il gestore deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi; ivi compresa l'adozione, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008, del Documento di Valutazione dei Rischi Interferenziali (DUVRI) per il caso di svolgimento di sovrapposizione di più attività nei medesimi luoghi.

Il gestore dovrà effettuare due prove di evacuazione per anno accademico (nei periodi di ottobre/novembre e marzo/aprile) alla presenza del proprio RSPP (responsabile del servizio di prevenzione e protezione). Le date programmate di tali prove di evacuazione dovranno essere tempestivamente comunicate all'ESU al fine di consentire l'eventuale presenza. I verbali delle prove svolte dovranno essere trasmessi all'ESU entro 15 giorni dal loro svolgimento.

Il gestore collabora con ESU Venezia nella rilevazione del grado di soddisfazione dagli ospiti, informando l'utenza tramite avvisi pubblicati all'interno della residenza, nel proprio sito internet ed altri mezzi. I questionari vengono svolti da ESU tramite propria piattaforma *on line*.

## **ART. 21 RESPONSABILITÀ PER DANNI**

Il gestore è espressamente obbligato al risarcimento di ogni danno, sia diretto che indiretto, che possa derivare – per fatto proprio o di un suo dipendente – dalla gestione del servizio oggetto del presente capitolato:

- a) all'immobile ed ai beni oggetto di concessione;
- b) a persone (ospiti, terzi, chiunque sia danneggiato, ecc.);
- c) a cose di terzi.

A tale scopo il gestore dovrà stipulare, con oneri a suo carico, una polizza assicurativa per la copertura di Responsabilità Civile e verso Terzi (RCT) per danni a persone e cose (di cui ai precedenti punti a), b), c) per un massimale unico minimo di € 2.500.000,00 per sinistro e per persona; la suddetta polizza deve comprendere anche la garanzia di Responsabilità civile verso i prestatori d'opera (RCO) per un massimale minimo di € 2.500.000,00 per sinistro e di € 1.000.000,00 per persona. Resta tuttavia inteso che tali massimali non rappresentano il limite del danno da risarcirsi da parte del gestore, che resterà obbligato e risponderà per il valore complessivo.

L'ESU, con esplicita clausola, sarà costituita beneficiaria della polizza fino a concorrenza del danno da essa subito.

Detta polizza dovrà comprendere tutte le richieste di risarcimento danni eventualmente presentate da terzi nei confronti dell'ESU di Venezia per fatti o atti riconducibili all'esercizio dell'attività del gestore oggetto del presente contratto, fermo l'obbligo del gestore stipulante la polizza di pagare alle scadenze i relativi premi.

Nella polizza dovrà essere stabilito che non potranno avere luogo diminuzioni o storni di tutti i rischi connessi all'esercizio sia nei confronti dei terzi, sia per i danni arrecati per qualsiasi causa – incendio compreso – alle cose di proprietà dell'ESU e che deve avere durata non inferiore a quella del contratto.

Copia della polizza assicurativa dovrà essere presentata all'ESU di Venezia entro la data di avvio del servizio.

L'esistenza, la validità ed efficacia della polizza assicurativa, di cui al presente articolo, per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per l'ESU e pertanto qualora il gestore non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto ai sensi del successivo [art. 30](#).

Si informa che ESU Venezia dispone di una polizza assicurativa "All Risk Property" per la copertura dei rischi gravanti sulla residenza Jan Palach (incendio ed altri eventi speciali).

## **PARTE V – PERSONALE**

### **ART. 22 PERSONALE DEL GESTORE**

Il servizio oggetto del presente capitolato deve essere svolto da personale alle dipendenze del gestore.

L'ESU di Venezia si riserva di procedere a controlli, indipendentemente da quelli disposti dalle competenti autorità sanitarie locali, nei confronti del personale adibito al servizio.

## ART. 23 NORMATIVA SUL LAVORO

Il gestore deve osservare nei riguardi dei propri dipendenti adibiti al servizio in oggetto, tutte le leggi, i regolamenti e le disposizioni normative in materia di rapporto di lavoro, di previdenza ed assistenza sociale.

Deve, altresì, applicare nei confronti dei propri dipendenti adibiti al servizio in oggetto, un trattamento economico e normativo non inferiore a quello risultante dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro (C.C.N.L.) per i lavoratori del settore, sottoscritto dalle Organizzazioni Imprenditoriali e dei Lavoratori comparativamente più rappresentative, anche se non sia aderente alle Organizzazioni che lo hanno sottoscritto, o abbia da esse receduto, e indipendentemente dalla sua forma giuridica, dalla sua natura, dalla sua struttura e dimensione e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale, nonché un trattamento economico complessivamente non inferiore a quello risultante dagli accordi integrativi locali in quanto applicabili.

E' tenuto altresì a continuare ad applicare i sindacati contratti collettivi anche dopo la scadenza, fino alla loro sostituzione.

E' consentito l'utilizzo di personale assunto con le forme di contratto atipiche previste dalla normativa vigente (contratti a chiamata, ecc.).

Qualora l'Amministrazione accerti che il gestore si è avvalso, per l'esecuzione del contratto, di personale non assunto regolarmente secondo le norme vigenti in materia e secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti, saranno applicate le penalità e le eventuali modalità di risoluzione di cui rispettivamente agli [artt. 29 e 30](#) del presente capitolato.

Per le inadempienze di cui sopra, l'ESU di Venezia si riserva inoltre di incamerare il deposito cauzionale ai sensi dell'[art. 28](#).

L'ESU di Venezia provvederà in ogni caso a segnalare il fatto alle autorità competenti all'irrogazione delle sanzioni penali e delle misure amministrative previste dalle norme in vigore.

Il gestore deve osservare le disposizioni in materia di sicurezza del lavoro, di igiene del lavoro e di prevenzione degli infortuni sul lavoro (D.Lgs. 81/2008), nonché le disposizioni in materia di assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro.

## ART. 24 RESPONSABILE DELLA RESIDENZA

Qualsiasi sia il modello gestionale previsto dal Gestore, esso non può prescindere dalla figura del "Responsabile della Residenza", che avrà come sede di lavoro presso la stessa residenza.

Il Responsabile della Residenza dovrà assicurare la reperibilità dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 18.00.

Il Responsabile della Residenza deve avere uno o più "sostituti", che assicurino la continuità del suo servizio in caso di assenza o impedimento (per ferie, malattia, infortunio, ecc..) oltre che, nelle fasce orarie e nei giorni festivi e prefestivi, in cui egli non è reperibile.

Il nominativo e recapiti del "Responsabile della Residenza" e dei suoi "sostituti" devono essere comunicati al Responsabile dell'esecuzione del contratto di ESU Venezia.

Il "Responsabile della Residenza" e i suoi "sostituti" devono possedere i seguenti requisiti:

- attestato di conoscenza della lingua inglese;
- attestato di partecipazione corso di "primo soccorso", livello "B" D.M. 388/2003.
- attestato di partecipazione corso antincendio, ex D.M. 10/03/1998, per attività a medio rischio;
- formazione sulle procedure da adottare in caso di emergenza;
- formazione sul funzionamento della centrale antincendio;
- formazione circa il regolamento, gli obblighi ed i divieti relativi alle misure di sicurezza.

## ART. 25 CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA DELL'OCCUPAZIONE

Al presente appalto si applicano le disposizioni del vigente Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro con conseguente impegno da parte dell'affidatario subentrante a dare attuazione a quanto ivi previsto per l'assunzione del personale attualmente impiegato nei servizi oggetto della presente gara.

## **PARTE VI – CONTROLLO DEL SERVIZIO**

### **ART. 26 RESPONSABILE DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO**

Il Responsabile dell'esecuzione del contratto (DEC) è il Dirigente dell'Area tecnico-amministrativa, a cui è affidata la supervisione del contratto ed il rapporto con il gestore.

Il DEC si avvale, per l'esercizio della sua funzione, dei seguenti Responsabili di ESU Venezia:

- Responsabile Macrofunzione P.O. Diritto allo Studio, Coordinamento e gestione residenze universitarie, a cui è affidata la verifica dell'utenza coinvolta e delle tariffe applicate;
- Responsabile Macrofunzione P.O. Gestione patrimoniale, progettazione e manutenzione, a cui è affidato il controllo dello svolgimento delle manutenzioni ordinarie dell'immobile e degli interventi di manutenzione straordinari eseguiti dal gestore a scomputo del canone.

I suddetti Responsabili potranno essere coadiuvati in tale attività da altro personale dell'Amministrazione.

I nominativi e recapiti del DEC e degli altri funzionari ESU saranno comunicati al gestore prima dell'avvio del contratto.

### **ART. 27 TIPOLOGIA DI CONTROLLI**

I Responsabili della corretta esecuzione del contratto potranno effettuare, eventualmente coadiuvati come previsto all'**art. 26**, ogni tipologia di controllo che ritenga opportuna ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i controlli su:

- 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 i clienti;
- 6) ordine e pulizia dei locali frequentati dai clienti.

Il gestore può incaricare della funzione di autocontrollo un proprio dipendente definito "supervisore" che attesta le verifiche del mantenimento del grado di sicurezza e di coerenza della gestione con quanto previsto dal contratto e capitolato. Relaziona periodicamente al Direttore della Stazione Appaltante e al DEC (Direttore dell'esecuzione del contratto di ESU Venezia).

## **PARTE VII – DISCIPLINA AMMINISTRATIVA**

### **ART. 28 GARANZIA DEFINITIVA**

A garanzia degli obblighi contrattuali, l'aggiudicatario deve costituire, prima della stipula del contratto stesso e così come indicato nel Disciplinare di gara, una garanzia "definitiva" dell'importo di € 25.000,00. Tale importo è calcolato in considerazione del valore del canone e dei possibili danni che possono essere recati all'immobile e al suo contenuto.

L'importo della garanzia "definitiva" non è soggetto alle riduzioni previste negli artt. 103 e 93, comma 7, del D.Lgs. n. 50/2016.

La garanzia può essere prestata sotto forma di cauzione o di fideiussione con le modalità di cui all'art. 93, commi 2 e 3, del D.Lgs. n. 50/2016.

Qualora nel corso dell'esecuzione del contratto la cauzione definitiva sia stata parzialmente o totalmente incamerata dall'ESU, la stessa deve essere tempestivamente reintegrata dal gestore, per la parte incamerata.

Lo svincolo dell'importo garantito sarà effettuato nei quattro mesi successivi alla data della dichiarazione finale di regolare esecuzione del servizio rilasciata dal DEC. Entro detto termine l'ESU procederà all'accertamento dell'avvenuto adempimento di tutti gli obblighi del gestore, ivi compresi quelli nei confronti del personale e, se richiesta, rilascerà dichiarazione liberatoria.

## ART. 29 PENALI

Premesso che l'applicazione delle penali non esclude il diritto dell'ESU di Venezia a pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori danni, per le violazioni e le inadempienze che si risolvono in una non corretta gestione del servizio, l'ESU di Venezia, nel caso in cui emergano disservizi imputabili a responsabilità del gestore, si riserva di applicare delle penali.

In caso di ritardo nell'avvio del servizio rispetto al termine contrattualmente stabilito, l'ESU di Venezia si riserva di applicare una penale giornaliera di € 250,00. Ove il predetto ritardo superi i 20 giorni, è facoltà dell'ESU di procedere alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e del successivo [art. 30](#).

Per quanto concerne le violazioni e le inadempienze che si risolvono in una non corretta esecuzione del servizio, l'Amministrazione potrà applicare le seguenti penali:

- danni recati all'immobile e/o ai beni in esso contenuti: l'ESU applicherà una penale pari al 10% dell'ammontare del danno, oltre al relativo addebito delle spese sostenute per le riparazioni;
- esecuzione del contratto con utilizzo di personale non regolarmente assunto: l'ESU applicherà – per una prima infrazione – una penale di € 5.165,00 per ogni dipendente non in regola; la seconda infrazione costituirà oggetto di clausola risolutiva espressa, ai sensi dell' art. 1456 c.c., salve le comunicazioni alle Autorità competenti;
- mancata produzione delle comunicazioni e della documentazione di cui al precedente [art. 20](#): l'ESU applicherà – per una prima infrazione - una penale di € 500,00; una seconda infrazione costituirà oggetto di clausola risolutiva espressa, ai sensi dell' art. 1456 c.c.;
- interruzione del servizio per cause diverse dalla forza maggiore e non comunicate per iscritto al gestore con regolare preavviso di cui al precedente [art. 14](#): l'ESU applicherà – per una prima infrazione una penale di € 500,00; una seconda infrazione costituirà oggetto di clausola risolutiva espressa, ai sensi dell' art.1456 c.c.;
- riscontro di ospiti alloggiati non iscritti agli Atenei veneziani: l'ESU applicherà – per una prima infrazione una penale di € 100,00 per giorno di permanenza per ospite; una seconda infrazione costituirà oggetto di clausola risolutiva espressa, ai sensi dell' art. 1456 c.c.;
- mancata effettuazione della prova di evacuazione di cui all'[art. 20](#) – per una prima infrazione una penale di € 500,00 per ogni prova non effettuata; una seconda infrazione costituirà oggetto di clausola risolutiva espressa, ai sensi dell' art. 1456 c.c.;
- ritardo nella trasmissione del verbale della prova semestrale di evacuazione di cui all'[art. 20](#) o degli elenchi degli utenti alloggiati di cui all'[art. 6](#) – per una prima infrazione una penale di € 50,00 per ogni giorno di ritardo rispetto a quanto stabilito; una seconda infrazione costituirà oggetto di clausola risolutiva espressa, ai sensi dell' art. 1456 c.c.;
- elenchi degli utenti alloggiati di cui all'[art. 6](#): in caso di dati difformi o errati; l'ESU applicherà – per una prima infrazione una penale variabile da € 1.000,00 fino ad un massimo di € 2.500,00 a seconda dell'entità delle difformità riscontrate; una seconda infrazione costituirà oggetto di clausola risolutiva espressa, ai sensi dell' art. 1456 c.c.;
- mancato rispetto di altri adempimenti previsti nel contratto: l'ESU di Venezia potrà applicare una penale, commisurata alla gravità dell'inadempienza e quantificata, a insindacabile giudizio dell'ESU di Venezia, da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 2.500,00 per ogni disservizio riscontrato.

Le penali saranno liquidate mediante rivalsa sull'importo della cauzione versata, con obbligo del gestore di procedere, nel corso del contratto, alla sua eventuale reintegrazione.

L'ESU di Venezia si riserva, comunque, in caso di constatata applicazione di 5 (cinque) penali, indipendentemente da qualsiasi contestazione, di procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., con semplice provvedimento amministrativo, con conseguente esecuzione del servizio in danno del gestore inadempiente ed incameramento della cauzione a titolo di penalità ed indennizzo, salvo il risarcimento per maggiori danni.

## ART. 30 INADEMPIMENTI CONTRATTUALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificatamente contestata al gestore dal Responsabile della corretta esecuzione del contratto a mezzo di comunicazione scritta, inoltrata anche per telefax in cui farà fede esclusivamente la data e ora di trasmissione da parte dell'ESU di Venezia, inoltrata al domicilio eletto dal gestore. Nella contestazione sarà prefissato un termine non inferiore a 5 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine l'ESU,

qualora non ritenga valide le giustificazioni addotte, applicherà le penali di cui all'[art. 29](#), o comunque adotterà le determinazioni ritenute più opportune.

L'ESU ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del c.c., oltre che nelle ipotesi di cui all'art. VII/2, nei seguenti casi:

- frode nell'esecuzione del servizio;
- inadempimento grave e reiterato alle disposizioni del Responsabile della corretta esecuzione del contratto riguardanti le modalità di esecuzione del servizio;
- stato di insolvenza del gestore riguardo a tutti i debiti contratti per l'esercizio della propria impresa e lo svolgimento del contratto;
- revoca, decadenza, annullamento delle autorizzazioni prescritte da norme di legge di cui al presente capitolato;
- manifesta incapacità nell'esecuzione del servizio appaltato;
- inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze nonché del rispetto dei contratti collettivi di lavoro;
- reiterate e gravi violazioni delle norme di legge, regolamento e delle clausole contrattuali, tali da compromettere la qualità, la regolarità e la continuità del servizio;
- accertata sostituzione del gestore da parte di un soggetto terzo nella gestione parziale o totale del servizio;
- mancato rispetto della normativa in materia di assunzione del personale e di sicurezza sul lavoro di cui al D.Lgs. 81/08;
- subappalto e cessione anche parziale del contratto;
- ritardo nei pagamenti del corrispettivo di gestione superiore a 30 giorni, ai sensi del precedente, in assenza di diversi accordi scritti con l'Amministrazione;
- variazione della destinazione d'uso;
- ritardo superiore a 30 giorni nell'effettuare tutte le volture delle utenze sussistenti o di quelle che vengano successivamente attivate;
- mancata sostituzione delle unità di personale che durante lo svolgimento del servizio abbiano dato motivi di lagnanza o abbiano tenuto un comportamento non consono all'ambiente di lavoro;
- mancata reintegrazione del deposito cauzionale;
- cessione dell'ESU di Venezia, per cessione ramo di attività oppure nel caso di concordato preventivo, di fallimento, di stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico del gestore;
- qualora l'Impresa aggiudicataria non sia in grado di provare, in qualsiasi momento, la copertura assicurativa di cui al precedente [art. 21](#);
- mancato rispetto delle procedure di emergenza.

L'ESU può inoltre risolvere il contratto in qualsiasi momento dell'esecuzione, avvalendosi delle facoltà concesse dal codice civile.

Ove si verificano deficienze e inadempienze tali da incidere sulla regolarità e continuità del servizio, l'ESU di Venezia potrà provvedere d'ufficio ad assicurare direttamente, a spese del gestore, il regolare funzionamento del servizio. Qualora si addivenga alla risoluzione del contratto, per le motivazioni sopra riportate, il gestore, oltre alla immediata perdita della cauzione a titolo di penale, sarà tenuto al risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti ed alla corresponsione delle maggiori spese che l'ESU di Venezia dovrà sostenere per il rimanente periodo contrattuale.

### **ART. 31 RECESSO DEL CONCEDENTE**

L'ESU di Venezia può recedere unilateralmente dal contratto in qualsiasi momento e salvo preavviso di 60 giorni da comunicarsi al gestore con comunicazione di posta elettronica certificata:

- a) nei casi previsti dalla legge (per motivi di pubblico interesse ed avvalendosi delle facoltà concesse dal c.c. ed in particolare dall'art. 1464),
- b) se ricorre la condizione di fine concessione di cui all'[art. 3](#);
- c) per giusta causa nei casi qui di seguito indicati in via esemplificativa:
  - 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 del presente Capitolato;

- qualora taluno dei componenti l'organo di amministrazione o l'Amministratore Delegato o il Direttore Generale o il Responsabile Tecnico del Gestore siano condannati, con sentenza passata in giudicato, per delitti contro la P.A., l'ordine pubblico, la fede pubblica o il patrimonio, ovvero siano assoggettati alle misure previste dalla normativa antimafia.

L'ESU di Venezia è in ogni caso esonerata dalla corresponsione di qualsiasi indennizzo o risarcimento.

Dalla comunicata data di efficacia del recesso, il concessionario dovrà cessare tutte le prestazioni contrattuali assicurando, tuttavia, che tale cessazione non pregiudichi la continuità del servizio e non comporti danno alcuno alla medesima ESU di Venezia

### **ART. 32 SUBAPPALTO E CESSIONE DEL CONTRATTO**

È vietata la cessione totale o parziale del contratto, a pena di nullità, ai sensi dell'art. 105, comma 1, del D.Lgs. 50/2016.

Il sub-appalto è consentito nei limiti e nelle forme previste nell'art. 105 del D.Lgs. 50/2016. L'eventuale sub-appalto è soggetto ad autorizzazione della Stazione appaltante ai sensi del comma 4 dello stesso articolo.

### **Art. 33 SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese e gli oneri fiscali inerenti al contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

### **ART. 34 FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie comunque inerenti l'interpretazione o l'esecuzione del contratto, è competente in via esclusiva il Foro di Venezia.

### **ART. 35 TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Il gestore è responsabile del trattamento dei dati personali degli ospiti della residenza, dell'ESU e di qualunque altro soggetto dei quali venga eventualmente a conoscenza nel corso dell'esecuzione del presente contratto, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR). Tali dati quindi potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione del presente contratto. Il gestore si impegna a comunicare i nominativi dei soggetti incaricati del trattamento dei dati personali all'ESU prima della stipula del contratto.

§§§