



Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario



REGIONE DEL VENETO

CAPITOLATO SPECIALE
CONCESSIONE SERVIZIO LOCAZIONE TURISTICA
RESIDENZE UNIVERSITARIE, TRIENNIO 2019/2021
(CIG n. 764889215C)

INDICE

Art. 1	Oggetto della concessione
Art. 2	Periodo di concessione
Art. 3	Valore della concessione
Art. 4	Tariffe alloggio
Art. 5	Servizi per l'utenza
Art. 6	Portierato, presidio ed accoglienza
Art. 7	Pulizia e sanificazione
Art. 8	Lavanderia
Art. 9	Modalità di svolgimento dei servizi
Art. 10	Personale del concessionario
Art. 11	Referente del concessionario
Art. 12	Tutela dei lavoratori
Art. 13	Responsabilità del concessionario
Art. 14	Oneri a carico del concessionario
Art. 15	Verbali di consegna
Art. 16	Divieto di cessione del contratto
Art. 17	Penalità
Art. 18	Clausole risolutiva espressa
Art. 19	Oneri fiscali e spese contrattuali
Art. 20	Gestione clienti ESU
Art. 21	Pagamenti
Art. 22	Tracciabilità dei flussi finanziari
Art. 23	Consegna degli immobili
Art. 24	Foro competente

Art. 1 Oggetto della concessione

La concessione avviene ai sensi dell'art. 25, comma 10, della L.R. Veneto 07/04/1998 n. 8 "Attuazione del diritto allo studio universitario".

L'utenza a cui viene offerto il servizio alloggio è, in via preferenziale, ancorché non esclusivo, quella afferente il mondo studentesco e universitario.

Oggetto della concessione è il servizio di locazione turistica, ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. Veneto 14/06/2013 n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto", in quanto le residenze universitarie vengono date in locazione, da ESU Venezia all'operatore economico individuato in gara, senza prestazione di servizi, con la sola esclusione della fornitura di energia elettrica, acqua potabile, gas per il riscaldamento, raccolta e smaltimento rifiuti, telefonia fissa, connessione dati, manutenzioni ordinarie programmate, di cui l'operatore è tenuto a rimborsare le spese.

Il servizio alloggio riguarda tutti gli adempimenti che fanno capo ad una attività di tipo turistico - commerciale svolta in forma autonoma, inclusa la fase preventiva di pubblicità, la raccolta delle prenotazioni, l'assistenza degli ospiti all'interno della residenza, la riscossione dei pagamenti ed ogni altro adempimento connesso.

Spetta ad ESU Venezia comunicare al Comune i seguenti dati statistici di ricettività e movimentazione ospiti:

- periodo durante il quale si intende locare l'alloggio, il numero di camere e posti letto (art. 27 bis, comma 2, lettera "a", L.R. n. 11/2013);
- arrivi e presenze turistiche per provenienza (art. 27 bis, comma 2, lettera "b", L.R. n. 11/2013).

Spetta al Concessionario i seguenti obblighi:

- 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 Concessionario 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).

Le residenze oggetto della concessione sono:

R.U. "San Tomà"S. Polo 2846, Campo S. Tomà, Venezia.

Posti letto n. **44**, costituiti da stanze singole con bagno condiviso, stanze doppie con bagno privato, stanze doppie con bagno condiviso, sale tv e sale ricreative.

R.U. "Ausiliatrice"Castello 454, Venezia.

Posti letto n. **61**, costituiti da camere singole, doppie, triple tutte dotate di bagno, bagni in comune, sala tv e sale ricreative locale portineria e vari locali di servizio.

R.U. "Junghans"Giudecca 392, Ramo della Palada, Venezia.

Posti letto n. **225** (distribuiti in 3 blocchi fabbrica) costituiti da camere singole con bagno privato, camere singole con bagno condiviso, camere doppie dotate di bagno privato, sale tv e sale ricreative, amplissima terrazza panoramica.

Foto, planimetrie ed altri dati (ad esempio sulle spese per utenze e manutenzioni) sono disponibili nel seguente link di Google Drive:

<https://drive.google.com/drive/folders/0B5do2qO3-SkNZWw2M1hLNlyQzg?usp=sharing>

ESU Venezia è in possesso di tutte le autorizzazioni previste dalle normative vigenti, necessarie per la gestione del servizio in oggetto. Tutti i locali sono arredati ed attrezzati.

Il contratto di concessione comporta a carico del concessionario il rischio operativo della gestione (art. 5, punto 1, commi 1 e 2, direttiva 23).

Il risultato economico derivante dallo svolgimento del servizio foresteria, è dato dalla differenza tra i ricavi incassati dall'utenza ed i costi gestionali, in cui rientrano, fra l'altro, il canone di concessione e il rimborso spese per utenze domestiche e manutenzioni ordinarie-programmate.

Si precisa che i canali pubblicitari e portali di prenotazione *on line* (ad esempio: booking.com,

hostelsclub.com, ecc.) non dipendono da ESU Venezia ed il concessionario, per avvalersi di tali portali, deve stipulare autonomi contratti con i fornitori di tali servizi.

ESU Venezia può fornire al concessionario informazioni, contatti, documenti e quant'altro all'uopo necessario per il miglior esito possibile del servizio, senza per questo ritenersi coinvolto o corresponsabile del risultato economico, che resta esclusivamente in carico al concessionario.

Art. 2 Periodo di concessione

I giorni di concessione sono quelli "indicativamente" riportati nelle seguenti tabelle.

Si tratta di periodi "indicativi", poiché i dati "definitivi" saranno comunicati al gestore entro il 31 marzo di ogni anno con riferimento alla stagione estiva seguente.

Per "inizio concessione" e "fine concessione" s'intende rispettivamente i giorni di consegna della residenza al concessionario e riconsegna della stessa ad ESU Venezia.

Per Risorse Abitative (r.a.) s'intende il prodotto dei posti letto (p.l.) per i giorni di pernottamento.

STAGIONE 2019							
Residenza	PL	Inizio	Fine	Giorni	R.A.	Prezzo	Totale
San Tomà	44	19/06/2019	08/09/2019	81	3.564	€ 12,50	€ 44.550,00
Ausiliatrice	61	03/07/2019	26/08/2019	54	3.294	€ 10,00	€ 32.940,00
Junghans A1	120	10/07/2019	26/08/2019	47	5.640	€ 10,00	€ 56.400,00
Junghans C1 b	66	10/07/2019	26/08/2019	47	3.102	€ 10,00	€ 31.020,00
Junghans C2	39	10/07/2019	26/08/2019	47	1.833	€ 10,00	€ 18.330,00
				330	276	17.433	€ 183.240,00

STAGIONE 2020							
Residenza	PL	Inizio	Fine	Giorni	R.A.	Prezzo	Totale
San Tomà	44	17/06/2020	06/09/2020	81	3.564	€ 12,50	€ 44.550,00
Ausiliatrice	61	01/07/2020	24/08/2020	54	3.294	€ 10,00	€ 32.940,00
Junghans A1	120	08/07/2020	24/08/2020	47	5.640	€ 10,00	€ 56.400,00
Junghans C1 b	66	08/07/2020	24/08/2020	47	3.102	€ 10,00	€ 31.020,00
Junghans C2	39	08/07/2020	24/08/2020	47	1.833	€ 10,00	€ 18.330,00
				330	276	17.433	€ 183.240,00

STAGIONE 2021							
Residenza	PL	Inizio	Fine	Giorni	R.A.	Prezzo	Totale
San Tomà	44	16/06/2021	05/09/2021	81	3.564	€ 12,50	€ 44.550,00
Ausiliatrice	61	30/06/2021	23/08/2021	54	3.294	€ 10,00	€ 32.940,00
Junghans A1	120	07/07/2021	23/08/2021	47	5.640	€ 10,00	€ 56.400,00
Junghans C1 b	66	07/07/2021	23/08/2021	47	3.102	€ 10,00	€ 31.020,00
Junghans C2	39	07/07/2021	23/08/2021	47	1.833	€ 10,00	€ 18.330,00
				330	276	17.433	€ 183.240,00

Le risorse abitative (r.a.) concesse annualmente sono "indicativamente" n. 17.433. Questo dato può variare, in aumento o in diminuzione, nel **limite del 20%**, sia in termini di giorni, che di posti letto.

TOT. POSTI LETTO	GIORNI	R.A.	PREZZO MEDIO	R.A. X PR. MEDIO	VAR. %	
330	828	52.299	€ 10,51	€ 549.720,00	20%	€ 659.664,00

Art. 3 Valore della concessione

Il valore stimato del contratto di concessione, tenuto conto della possibile variazione, in aumento o in diminuzione delle risorse abitative concedibili annualmente, nel limite del 20%, e considerato che non ci sono oneri per i rischi da interferenza, ammonta a **€ 659.664,00 + IVA**.

Il valore del contratto è calcolato alla stessa maniera del valore stimato del contratto con la sola differenza dei prezzi dei posti letto per notte delle singole residenze, che saranno quelli offerti in gara anziché quelli posti a base di gara.

Art. 4 Tariffe alloggio

Le tariffe per l'utenza sono indicativamente le seguenti (non hanno carattere vincolante):

Limiti tariffe min/max	Stanza singola senza bagno	Stanza singola con bagno	Stanza doppia senza bagno	Stanza doppia con bagno	Stanza tripla con bagno
SAN TOMÀ	€ 25,00 / 60,00	n.d.	€ 30,00 / 70,00	€ 30,00 / 80,00	n.d.
AUSILIATRICE	n.d.	€ 25,00 / 70,00	n.d.	€ 50,00 / 90,00	€ 60,00 / 110,00
JUNGHANS	€ 25,00 / 55,00	€ 25,00 / 65,00	n.d.	€ 50,00 / 110,00	€ 45,00 / 110,00

(Importi IVA inclusa)

Le tariffe che il concessionario deciderà di applicare dovranno comunque essere esposti in maniera ben visibile all'ingresso della residenza, per darne chiara conoscenza all'utenza.

Art. 5 Servizi per l'utenza

Il servizio alloggio implica l'espletamento delle seguenti attività da parte del concessionario, così come descritti nei successivi articoli 6, 7 e 8:

- A) servizio di portierato, presidio e accoglienza;
- B) servizio di pulizia e sanificazione;
- C) servizio di lavanderia.

Il concessionario può erogare all'utenza ulteriori servizi, nel limite degli atti abilitativi e delle autorizzazioni all'uopo necessarie e delle disposizioni normative in materia, come ad esempio:

- servizio di catering per la prima colazione, pranzo e cena;
- servizio internet, wi-fi;
- servizio quotidiani e riviste;
- visite guidate per la città;
- animazione ed intrattenimento;
- uso delle terrazze, cortili o altri spazi comuni delle residenze, nel rispetto delle prescrizioni che ESU fornirà in fase di consegna;
- ecc.

Tali servizi aggiuntivi possono essere erogati ai clienti a pagamento, senza nulla dovere all'ESU.

Qualora i servizi aggiuntivi necessitino di atti abilitativi/autorizzazioni non in possesso di ESU Venezia, spetterà al concessionario adoperarsi per il loro rilascio, previo comunicazione preventiva di tale intenzione da inoltrarsi ad ESU Venezia per iscritto.

Tutti gli oneri, nonché le responsabilità, derivanti da tali servizi aggiuntivi, così come gli utili, restano in capo al concessionario.

Art. 6 Portierato, presidio ed accoglienza

Il servizio portierato, presidio ed accoglienza deve essere espletato in modo da garantire un costante controllo degli ingressi alla struttura, tutti i giorni, 24 ore al giorno.

In particolare il concessionario dovrà:

- provvedere e rispettare tutti gli adempimenti previsti dalla L.R. n. 33/2002, tra cui l'apposizione in ogni stanza della tabella riportante i prezzi applicati;

- consegnare ad ogni cliente le buone regole di comportamento da mantenere all'interno della residenza e le istruzioni di corretto uso delle prese elettriche, degli scarichi (wc, lavabo e pilette doccia), dei rivelatori fumo, porte da chiudere nei passaggi verso l'esterno, della raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.
- provvedere alla registrazione degli ospiti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, con particolare riguardo alle norme di Pubblica Sicurezza (compresa la comunicazione alla Questura) e comunque non superare il numero di alloggiati consentiti dall'autorizzazione del nulla-osta igienico sanitario e dal C.P.I.;
- non rimuovere e spostare l'arredamento presente all'interno dei locali;
- controllare l'avvenuto spegnimento delle apparecchiature presenti nelle sale comuni;
- provvedere a ricevere e riconsegnare, alla scadenza del rapporto contrattuale, le chiavi consegnate all'atto di presa in consegna;
- custodire le apparecchiature esistenti (televisori, cucine, frigoriferi, lampade, lavatrici, ecc) e verificare che delle stesse gli utenti facciano un corretto uso;
- custodire in un apposito locale individuato da ESU Venezia, i materiali e le attrezzature non utilizzabili per il servizio;
- segnalare tempestivamente alle strutture competenti, come individuate da ESU Venezia, eventuali danneggiamenti ai locali, agli arredi, alle apparecchiature specificando, ove possibile le modalità dei fatti causativi e consegnando copia della denuncia presentata all'assicurazione in ordine al risarcimento degli stessi;

Si informa che le residenze sono sottoposte ad un servizio di vigilanza in funzione anti-incendio e anti-intrusione, che prevede il passaggio di una ronda armata (GPG) e la videosorveglianza da parte di una centrale operativa.

Art. 7 Pulizia e sanificazione

Il servizio di pulizia e sanificazione si articola nelle seguenti operazioni:

- pulitura, lavaggio e disinfezione degli apparecchi igienici, rivestimenti a muro e pavimenti;
- integrazione, ove necessario, di tutte le dotazioni d'uso dei locali igienici (salviette, asciugamani, carta igienica, sapone, ecc.);
- svuotamento dei cestini e di tutti i contenitori posti all'interno dei locali igienico sanitari, dei corridoi, degli atri, degli spazi aperti;
- spazzatura, lavatura e, ove occorra, lucidatura dei pavimenti dei vani comuni e privati;
- aspirazione e battitura dei tappeti e degli zerbini (anche se compresi negli ascensori);
- pulitura dello scoperto;
- rimozione delle impronte da porte a vetri, finestre e vetrate interne;
- spolverature dei piani di lavoro e degli arredi accessibili (scrivanie, tavoli, scaffalature, sedie e poltrone, armadi, cucine);
- lavatura, ceratura (ove occorra) e lucidatura dei pavimenti di tutti gli spazi comuni, dei pianerottoli e dei vani scala;
- pulizia dei davanzali delle finestre;
- spolveratura di ringhiere e corrimani;
- lavatura esterna ed interna delle porte di tutti i vani;
- pulizia generale, con prodotti idonei, di tutte le attrezzature delle cucine;
- asportazione di ragnatele da pareti e soffitti;
- pulizia vetri, vetrate, infissi e davanzali e accessori (tende, tapparelle, veneziane);
- spolveratura dei piani finali superiori dei mobili e degli armadi e del retro degli stessi;
- azioni di prevenzione contro la presenza di insetti, animali, ecc. disturbanti o nocivi per l'utenza (es. ratti, piccioni, zanzare, cimici da letto, ecc.) e, qualora necessario, interventi di disinfestazione;
- manutenzione e cura delle piante e dei giardini.

Il servizio dovrà essere effettuato in maniera da mantenere il giusto decoro degli ambienti e non ledere l'immagine di ESU Venezia. A tal fine ESU si riserva la facoltà di procedere a verifiche del

livello di pulizia e a procedere alla risoluzione del contratto qualora rinvenisse ripetutamente situazioni lesive della propria immagine.

Le suddette operazioni di pulizia devono comunque essere effettuate all'atto della riconsegna degli immobili a ESU Venezia.

Tutti i prodotti utilizzati nell'espletamento di tale servizio, dovranno essere di buona qualità e corrispondenti ai requisiti previsti dalle norme sanitarie vigenti.

Tutti i lavori di pulizia dovranno essere eseguiti accuratamente, in modo da non danneggiare i beni esistenti nei locali.

Sarà obbligo del concessionario adottare tutti i provvedimenti e le cautele necessarie per garantire l'incolumità del personale addetto, nonché per evitare danni a beni pubblici e privati. Ogni responsabilità nel caso di infortuni di qualunque genere ricadrà sul concessionario, restandone sollevato ESU Venezia.

Si segnala, in particolare, il rischio di introduzione da parte dell'utenza di "cimici dei letti", tecnicamente "*Cimex lectularius*" (cimicidae). E' importante evitare l'introduzione e la diffusione dell'insetto nella residenza con azioni di prevenzione e, all'occorrenza, di disinfestazione. Qualora si riscontrasse la presenza dell'insetto all'atto della riconsegna della residenza, l'intervento di disinfestazione sarà addebitato al concessionario con l'applicazione della relativa penale prevista all'[art. 15](#) del presente Capitolato.

E' in programma da parte dell'ESU dotare la residenza di un attrezzatura per la sanificazione preventiva dei bagagli. Nel caso in cui il concessionario non disponga di attrezzatura analoga o comunque adeguata per la prevenzione dalla "cimice dei letti" sarà obbligato ad usare gli strumenti messi a disposizione dall'ESU e a rimborsare la spesa forfettaria di € 100,00 + IVA.

Art. 8 Lavanderia

Il servizio di lavanderia consiste nella consegna agli ospiti della biancheria così composta:

- federa e lenzuola (fornite dal concessionario o ditta incaricata);
- asciugamani da bagno, mani e bidè (fornite dal concessionario o ditta incaricata);
- copriletto (di proprietà ESU);
- coperta (di proprietà ESU), consegnata solo su richiesta dell'ospite.

Il cambio della biancheria deve avvenire almeno ogni 3 (tre) giorni e, comunque, ogni volta che subentra un nuovo ospite.

La biancheria deve essere consegnata opportunamente pulita e sanificata.

Tutti i posti letto sono dotati di materassi singoli ortopedici a molle, ignifughi in classe 1M, guanciaie, coprimaterasso e copriguanciali, anch'essi ignifughi cl. 1M (di proprietà ESU).

Art. 9 Modalità di svolgimento dei servizi

Il concessionario gestisce il servizio foresteria in piena autonomia, come specificato nell'art. 1, salvo il rispetto delle prescrizioni specificate negli altri articoli del presente Capitolato.

In particolare, il servizio sarà svolto dal concessionario utilizzando i mezzi e gli strumenti di lavoro da egli prescelto, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

Il concessionario si impegna a non spostare alcun mobile ed arredo senza la preliminare autorizzazione dell'Amministrazione.

Il Gestore non potrà accedere ad alcuni locali delle residenze universitarie (ad esempio locali/magazzini della Squadra ESU per la manutenzione, locali/magazzini della ditta appaltata da ESU per il servizio di pulizie, camere non agibili, ecc.), individuati all'atto della consegna.

Art. 10 Personale del concessionario

Il personale impiegato nello svolgimento dei servizi dovrà essere professionalmente qualificato, in possesso dei requisiti necessari allo svolgimento dei servizi cui è adibito ed edotto di quanto concerne: l'ubicazione delle chiavi per aprire ogni porta di ogni locale, l'ubicazione dei locali e dei vani tecnici, la custodia del Registro Antincendio - Atti abilitativi all'esercizio e licenze, il nome

delle imprese di manutenzioni abilitate all'esecuzione della manutenzione straordinaria programmata, stabilita dall'Ufficio tecnico ESU ed i corrispondenti numeri di reperibilità.

Nell'attività di *reception* possono essere impiegati studenti universitari selezionati congiuntamente a ESU Venezia.

Il concessionario assumerà su di sé i rischi di malattia e infortunio degli addetti ai servizi, assicurando in ogni caso la continuità e l'efficienza dei servizi stessi.

Il personale dipendente del concessionario deve uniformarsi alle norme che definiscono i criteri di un comportamento civile e di correttezza nel lavoro. In particolare dovrà:

- possedere capacità fisiche e professionali per un soddisfacente espletamento dei servizi;
- svolgere i servizi negli orari prestabiliti;
- custodire con responsabilità e corretto uso le chiavi consegnate da ESU Venezia.

Il concessionario è responsabile in via esclusiva del personale adibito ai servizi appaltati sia nei confronti de ESU Venezia che nei confronti di terzi.

Art. 11 Referente del concessionario

Il Concessionario deve individuare un proprio Referente, di provata capacità e adeguata competenza, con poteri e mezzi adeguati a garantire tutti gli obblighi contrattuali. Il nominativo ed i recapiti del Referente deve essere notificato all'Amministrazione prima della stipulazione del contratto, unitamente al suo curriculum vitae.

Il Referente deve conoscere perfettamente l'uso della lingua italiana, scritta e parlata, e preferibilmente essere di nazionalità italiana. Inoltre deve essere dotato di adeguata esperienza nel campo dell'accoglienza alberghiera/turistica.

Il Referente ha il compito di programmare, coordinare, controllare e far osservare al proprio personale, le funzioni e i compiti stabiliti, di intervenire, decidere e rispondere direttamente riguardo ad eventuali problemi che dovessero insorgere in merito alla regolare esecuzione delle prestazioni e all'accertamento di eventuali danni.

L'Amministrazione, per il tramite del Direttore dell'esecuzione del contratto (DEC) e dei suoi collaboratori, si rivolgerà direttamente al suddetto Referente per ogni informazione o problema che dovesse insorgere durante l'espletamento del servizio. Quanto sarà dichiarato e sottoscritto dal Referente sarà considerato dichiarato e sottoscritto in nome e per contro dal Concessionario.

Al Referente del Concessionario saranno consegnate le chiavi e/o badge per l'accesso alle residenze, che dovranno essere restituite alla scadenza del contratto e del cui uso risponde secondo le norme in materia di deposito (art. 1766 ss. Codice Civile).

Art. 12 Tutela dei lavoratori

Il concessionario si obbliga ad ottemperare tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi compresi quelli in tema di igiene e sicurezza, nonché previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri. In particolare, si impegna a rispettare nell'esecuzione delle obbligazioni derivanti dalla attività gestionale le norme di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

Il concessionario si obbliga ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nell'attività gestionale, le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili alla data di stipula del contratto.

Ai sensi dell'art. 26, comma 8, del D.Lgs. n. 81/2008 nell'ambito dello svolgimento di attività in regime di concessione o subconcessione, il personale impiegato deve essere munito di apposita tessera di riconoscimento corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore e l'indicazione del datore. La non ottemperanza a tale prescrizione è sottoposta a regime sanzionatorio come indicato all'art. 55, comma 4, lettera m) del D.Lgs. n. 81/2008.

Il Documento Unico di Valutazione dei Rischi di Interferenza (DUVRI) non viene redatto in quanto non esistono interferenze tra le attività della Stazione Appaltante o ditte per essa operanti e quelle del concessionario.

Art. 13 Responsabilità del concessionario

Il concessionario è responsabile degli adempimenti connessi al contratto di concessione, restando implicitamente inteso che le norme contenute nel presente Capitolato speciale sono da esso riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi. La loro osservanza quindi non ne limita né riduce comunque la responsabilità.

Il concessionario si impegna a collaborare con ESU Venezia al fine di mantenere in stato di efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza ed antincendio adottate, prendendo visione del contenuto del Registro Antincendio presente in struttura, del Piano di Emergenza e del Documento di valutazione dei rischi e delle indicazioni ivi descritte per affrontare le emergenze.

Il concessionario si impegna ad eseguire semplici interventi di manutenzione, relativamente:

- all'impianto elettrico (es. sostituzione lampadine, sistemazione spine, prese, interruttori, identificazione e sistemazione cause di cortocircuiti, controllo funzionamento ed eventuale sistemazione di televisori, telefoni, citofoni, tapparelle);
- all'impianto idraulico (es. pulizia scarichi docce, lavelli, wc, sostituzione guarnizioni, ecc.);
- falegnameria (es. riparazione di infissi, serramenti e mobili d'arredamento);
- le spese per l'acquisto del materiale per gli interventi di minuta manutenzione sono a carico del concessionario.

L'Ufficio Tecnico di ESU Venezia interviene solo per emergenze e per indicazioni operative alle ditte manutentrici.

Il concessionario può avvalersi delle ditte manutentrici già incaricate da ESU Venezia per le manutenzioni periodiche.

Qualora il concessionario non svolga le opere di manutenzione che contrattualmente gli spettano, l'ESU, previa diffida, provvederà direttamente e addebiterà al concessionario il rimborso delle spese sostenute con una **maggiorazione del 40%**.

Il concessionario sarà in ogni caso tenuto a rifondere gli eventuali danni che in dipendenza dell'esecuzione di servizi fossero arrecati alle proprietà pubbliche e private, a persone e a sollevare da ogni corrispondente richiesta ESU Venezia.

Art. 14 Oneri a carico del concessionario

Fra i costi insiti nella gestione del servizio, si precisa che sono a carico del concessionario:

- il canone di concessione;
- il rimborso spese per utenze domestiche (energia elettrica, acqua, gas, telefono, asporto rifiuti);
- il rimborso spese per manutenzioni ordinarie programmate (impianto antincendio, ascensore ove presente, impianto fognario, impianto termoidraulico);
- effettuazione delle attività di espurgo fognario in ogni residenza universitaria concessa;
- il rimborso delle eventuali spese per il noleggio di attrezzature per la prevenzione contro l'introduzione delle "cimici dei letto" ("Cimex lectularius" cimicidae).

Il calcolo della spesa per le utenze domestiche (acqua, gas, energia elettrica) a carico del Gestore sarà fatto sulla base delle fatture che perverranno dai vari fornitori (Veritas S.p.A., SPIGAS S.p.A., Dolomiti Energia S.p.A.) con riferimento ai periodi di competenza.

Nei link riportati nell'art. 1 del presente Capitolato, assieme alle foto e alle planimetrie delle residenze, sono riportati, a titolo informativo, i dati delle fatture per utenze domestiche e l'importo dei canoni per le manutenzioni ordinarie-programmate.

Il concessionario si obbliga ad osservare, nell'esecuzione della prestazione contrattuale, tutte le norme e prescrizioni tecniche e di sicurezza in vigore.

Art. 15 Verbali di consegna

All'atto della consegna degli immobili al Concessionario sarà redatto un verbale, sottoscritto da entrambe le parti, individuando l'elenco e lo stato dei beni.

Tale adempimento verrà effettuato anche il giorno della riconsegna degli immobili a ESU Venezia da parte del concessionario, evidenziando eventuali differenze con il verbale di consegna.

Qualora venissero riscontrate difformità di qualunque tipo, l'ESU porrà a carico del concessionario gli oneri per il ripristino della situazione *quo ante*, rivalendosi se necessario sulla cauzione.

Art. 16 Divieto di cessione del contratto

È fatto divieto al concessionario di cedere il contratto a pena di nullità dello stesso, ai sensi dell'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016.

Art. 17 Penalità

ESU Venezia eserciterà il controllo sull'andamento dei servizi, anche con ispezioni in loco, per accertarne l'esecuzione in conformità alle disposizioni contrattuali.

In caso di mancato rispetto degli orari del servizio di portierato sarà applicata la penale di € 100,00 (euro cento) per ogni ora o frazione di ora.

In caso di mancato cambio della biancheria e/o degli asciugamani entro i termini previsti si applicherà la penale di € 200,00 (euro duecento) in ragione di ogni singolo cambio.

In caso di verifica di precarie condizioni di pulizia ed igienico-sanitarie delle strutture verrà applicata la sanzione di € 100,00 per ogni contestazione.

In caso di verifica di precarie condizioni, per omesse o inefficaci manutenzioni ordinarie sugli impianti e nei locali, sarà applicata la sanzione di € 250,00 per ogni contestazione.

In caso di infestazione da insetti o animali sarà applicata la sanzione di € € 200,00 (euro duecento) oltre all'addebito dei costi per l'intervento di disinfestazione.

In caso di verifica di precarie condizioni di pulizia ed igienico-sanitarie delle strutture verrà applicata la sanzione di € 100,00 per ogni contestazione.

Gli inadempimenti contrattuali verranno contestati al concessionario, che dovrà comunicare entro 3 (tre) giorni le proprie controdeduzioni. Qualora dette deduzioni non siano accoglibili a insindacabile giudizio de ESU Venezia, saranno applicate le penali sopra indicate.

ESU Venezia, per l'applicazione delle penali di cui al presente articolo, potrà avvalersi della cauzione definitiva senza bisogno di diffida, ulteriore accertamento o procedimento giudiziario.

Art. 18 Clausole risolutiva espressa

Il contratto si intende risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del Codice Civile, in caso di inadempienza del concessionario nelle seguenti ipotesi:

- assenza dell'operatore che garantisce il costante controllo degli ingressi della residenza, qualora tale inadempimento si sia ripetuto per più di tre volte;
- presenza di persone non autorizzate nella residenza;
- livello scadente delle pulizie rilevato per almeno tre volte e tale da ledere l'immagine dell'ESU;
- in caso di gravi inosservanze delle clausole contenute nei protocolli di legalità o nei patti di integrità promossi dalla Regione del Veneto, le Prefetture Territoriali e associazione di Enti locali a cui aderisce ESU Venezia (punto 12.14 del "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione triennio 2016/2018");
- in caso di gravi inosservanze delle clausole contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici di cui al D.P.R. n.62/2013 (punto 12.1 del "PTPC triennio 2016/2018").

Con l'avvenuta risoluzione del contratto sorge per ESU Venezia il diritto di affidare a terzi i servizi in danno del concessionario inadempiente.

Art. 19 Oneri fiscali e spese contrattuali

Sono a carico del concessionario tutti gli oneri tributari e le spese contrattuali ad eccezione di quelli che fanno carico a ESU Venezia per legge.

Le prestazioni di cui trattasi sono effettuate dal concessionario nell'esercizio di impresa e, pertanto, sono operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, che egli è tenuto a versare, con diritto di rivalsa ai sensi del D.P.R. n. 633/1972.

Art. 20 Gestione clienti ESU

Nel caso in cui ESU Venezia riceva delle richieste di prenotazione da parte dell'utenza relativamente alle residenze e ai periodi oggetto della concessione, trasmetterà tali richieste al concessionario.

Su tali pernottamenti il concessionario dovrà riconoscere ad ESU Venezia la quota del **10% del ricavato**, da versarsi complessivamente entro il 30 ottobre di ogni anno, sullo stesso conto di tesoreria indicato per il pagamento del canone di concessione. Nella causale del versamento si deve richiamare il presente articolo. Il concessionario deve trasmettere una nota di riepilogo di tali pernottamenti. La riscossione del pagamento dall'utenza spetta al concessionario, svolgendo l'ESU solo una funzione di promozione.

Art. 21 Pagamenti

ESU Venezia emetterà nei confronti del concessionario delle fatture in forma elettronica attraverso il sistema di interscambio (Sdl), ai sensi della Legge n. 244/2007, del D.M. n. 55/2013 e del D.L. n.66/2014, relativamente al canone di concessione e al rimborso delle spese.

Il concessionario provvede al pagamento delle fatture tramite bonifico bancario sull conto di Tesoreria intestato a ESU Venezia IBAN IT 23 A 0534 0271 000 000 070085 presso il Banco Polare BPM.

Il canone annuale è calcolato in relazione ai dati "definitivi" delle risorse abitative concesse e ai prezzi aggiudicati in gara.

Il pagamento del canone annuale deve avvenire secondo le seguenti misure e scadenze:

- il **25%** dell'offerta entro il **31 maggio**;
- il **25%** dell'offerta entro il **30 giugno**;
- il **25%** dell'offerta entro il **31 luglio**;
- il **25%** dell'offerta entro il **31 agosto**;
- **rimborso spese per utenze e manutenzioni ordinarie programmate**, successivamente al termine della concessione, quando sono disponibili i relativi dati (v. art. 14).

Eventuali ritardi nei pagamenti saranno soggetti agli interessi di mora previsti dalla Legge.

Se il pagamento dovesse ritardare oltre 30 giorni dalla scadenza si procederà all'escussione della cauzione definitiva rilasciata ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016.

Art. 22 Tracciabilità dei flussi finanziari

Per assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari finalizzata a prevenire infiltrazioni criminali il concessionario si impegna ad ottemperare agli obblighi previsti dall'art. 3 della Legge n.136/2010.

In particolare, il concessionario si impegna, pena l'immediata risoluzione del contratto a:

- a) utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati alle commesse pubbliche i cui estremi sono comunicati a ESU Venezia unitamente alle generalità e al codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi;
- b) effettuare tutti i movimenti finanziari esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale.

Il concessionario si impegna ad inserire nei contratti sottoscritti con i propri fornitori o contraenti, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi si assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla Legge n. 136/2010 fornendone copia degli stessi a ESU Venezia.

Il concessionario si impegna, allorché ha notizia dell'inadempimento degli obblighi di tracciabilità finanziaria da parte di un proprio fornitore o contraente, di procedere all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale informandone contestualmente ESU Venezia e la Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo territorialmente competente.

Art. 23 Consegna degli immobili

Gli immobili verranno rilasciati al concessionario (mediante consegna materiale delle chiavi) il giorno precedente a quello di inizio del periodo di concessione, indicato all'art. 2.

La restituzione degli immobili dovrà avvenire tassativamente entro le ore 12.00 del secondo giorno successivo a quello di conclusione del periodo di concessione, indicato all'art. 2.

Art. 24 Foro competente

Per le eventuali controversie che dovessero sorgere sarà competente il Foro di Venezia.

§ § §