



**PROCEDURA NEGOZIATA TELEMATICA FINALIZZATA ALLA INDIVIDUAZIONE
DI ALLOGGI E/O IMMOBILI AD USO ABITATIVO DA CONDURRE IN LOCAZIONE
PASSIVA E DESTINATI ALL'OSPITALITA' DEGLI STUDENTI ISCRITTI
ALL'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DEL SALENTO.
CIG: 7864916DFD.**

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

Sommario

Premesse.....	3
ART. 1- OGGETTO DELL'APPALTO.....	4
ART. 2 – CARATTERISTICHE MINIMALI E OBBLIGATORIE DEGLI IMMOBILI.	4
ART. 3 – DURATA CONTRATTUALE.....	5
ART. 4 – VALORE DELL'APPALTO.....	6
ART. 5 – OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE.	6
ART. 6 – OBBLIGHI A CARICO DELL'ADISU.	6
ART. 8 – LIQUIDAZIONE DELLE FATTURE.....	6
ART. 9 – CAUZIONE DEFINITIVA.	8
ART. 10 – VERIFICHE DEL SERVIZIO. PENALI.....	8
ART. 11 – RISOLUZIONE CONTRATTUALE.....	8
ART. 12 – RECESSO DEL CONTRATTO DA PARTE DELLA STAZIONE APPALTANTE..	9
ART. 13 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....	9
ART. 14 - FORO COMPETENTE.....	11
ART. 15 - NORME APPLICABILI.....	11
ART. 16 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	11

Premesse

L'Adisu Puglia, di seguito indicata quale Committente o Adisu, è l'Agenzia regionale per il **D**iritto allo **S**tudio **U**niversitario, istituita con la legge regionale n. 18/2007, che eroga benefici e servizi in favore degli studenti universitari iscritti alle Università degli Studi pugliesi.

Tra gli altri servizi che l'Adisu rende alla popolazione studentesca vi è altresì quello dell'assegnazione del c.d. posto alloggio.

Infatti, sono numerosi gli studenti che, per diverse ragioni, si trovano ad aver bisogno di una sistemazione abitativa durante gli anni dell'Università perché scelgono di studiare in un'altra città per una offerta formativa più adeguata alle proprie esigenze o perché vivono lontano dalla sede dei corsi.

Presso la sede di Lecce dell'Adisu però, a fronte di una corposa richiesta di posti alloggio, non vi è altrettanta capacità di ospitalità nelle nostre residenze.

A tale scopo, quindi, l'Adisu bandisce questa gara, nella forma della procedura negoziata da condurre sulla piattaforma telematica regionale Empulia, finalizzata alla individuazione di alloggi e/o immobili ad uso abitativo da condurre in locazione passiva da parte dell'Adisu e destinati all'ospitalità degli studenti iscritti all'Università degli studi del Salento.

Tanto nella prospettiva di un costante miglioramento dell'erogazione delle prestazioni e dei servizi in favore degli studenti universitari ed in attesa di giungere ad una soluzione definitiva del problema della sede territoriale di Lecce, per offrire una sistemazione abitativa agli studenti iscritti ai Corsi di Laurea dell'Università del Salento, e garantire una copertura del servizio maggiormente rispondente all'esigenze dell'utenza.

Con la partecipazione alla presente procedura di gara, l'Appaltatore dichiara di essere a conoscenza del Piano triennale per la prevenzione della corruzione dell'Adisu Puglia per gli anni 2019 – 2021 (visionabile al link <http://web.Adisupuglia.it/39-trasparenza-valutazione-e-merito/452-piano-triennale-di-prevenzione-della-corruzione.html>) e del codice di comportamento dell'ADISU Puglia (visionabile al link http://web.Adisupuglia.it/images/Adisu/file/agenzia/trasparenza/codice_comportamento/Codice%20di%20comportamento%20-%20new.pdf) e di essere informato dell'attivazione di procedura di risoluzione del contratto di cui trattasi in caso di violazione degli obblighi ivi contenuti nonché di non avere concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo, e comunque, di non avere attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'Agenzia per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di lavoro.

ART. 1- OGGETTO DELL'APPALTO.

Costituisce oggetto dell'appalto, disciplinato dal presente capitolato quale parte integrante e sostanziale del contratto, l'individuazione di alloggi e/o immobili ad uso abitativo, da condurre in locazione passiva, destinati all'ospitalità degli studenti iscritti all'Università del Salento.

Gli immobili devono avere i seguenti **requisiti minimi obbligatori**:

- 1) Essere ubicati nelle vicinanze dei poli universitari dell'Università del Salento ubicati nelle città di Lecce o comunque in zone facilmente raggiungibili mediante il servizio di trasporto pubblico locale;
- 2) Essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di presentazione dell'offerta di gara;
- 3) Essere idonei ed abilitati alla destinazione d'uso prospettata ed i relativi impianti devono essere in regola con le norme vigenti in materia di sicurezza, nonché conformi alla disciplina vigente di settore.

ART. 2 – CARATTERISTICHE MINIMALI E OBBLIGATORIE DEGLI IMMOBILI.

Gli alloggi e/o immobili devono avere inoltre le caratteristiche minimali qui di seguito indicate quali inderogabili e irrinunciabili per la partecipazione alla procedura di gara:

CAMERA SINGOLA (posto letto, posto studio) \geq 12,5 mq. compreso il servizio igienico	Arredamento n. 1 base letto (rete da letto) n. 1 materasso n. 1 comodino n. 1 armadio con cassetti n. 1 scrivania n. 2 sedie n. 2 mensole n. 1 lampada da tavolo n. 1 lampadario n. 1 appendiabito a parete n. 1 frigorifero	Biancheria: n. 1 coprimaterasso n. 1 cuscino n. 1 intima n. 1 federa n. 1 lenzuolo sopra n. 1 lenzuolo sotto n. 2 coperte n. 1 copriletto
CAMERA DOPPIA (due posti letto, due posti studio) \geq 9,5 mq per posto alloggio compreso il servizio igienico	Arredamento n. 2 base letto (reti da letto) n. 2 materassi n. 2 comodini n. 2 armadi con cassetti- n. 2 scrivanie n. 4 sedie n. 4 mensole	Biancheria: n. 2 coprimaterassi n. 2 cuscini n. 2 intime n. 2 federe n. 2 lenzuola sopra n. 2 lenzuola sotto n. 4 coperte

	n. 2 lampade da tavolo n. 1 lampadario n. 2 appendiabiti a parete	n. 2 copri letti
CAMERA TRIPLA (posto letto, posto studio) \geq 6,5 mq. compreso il servizio igienico	Arredamento n. 3 basi letto (rete da letto) n. 3 materassi n. 3 comodini n. 3 armadi con cassetti n. 3 scrivania n. 3 sedie n. 3 mensole n. 3 lampada da tavolo n. 1 lampadario n. 1 appendiabito a parete n. 1 frigorifero	Biancheria: n. 3 coprimaterasso n. 3 cuscino n. 3 intima n. 3 federa n. 3 lenzuolo sopra n. 3 lenzuolo sotto n. 3 coperte n. 3 copriletto
SERVIZIO IGIENICO (lavabo, doccia, wc, bidet), condivisibile fino ad un massimo di 4 posti alloggio, \geq 3,0 mq.	n. 1 wc n. 1 copri wc n. 1 bidet completo di rubinetteria n. 1 lavabo completo di colonna e rubinetteria; n. 1 piatto doccia con cabina n. 1 porta shampoo per doccia n. 1 serie completa accessori (portasciugamano, portasapone ecc.) n. 1 specchiera con mensola n. 1 plafoniera n. 1 appendiabito a parete n. 1 lavatrice	
una sala studio da destinare agli studenti		
un locale da destinare a palestra o a sala ludico/ricreativa		

ART. 3 – DURATA CONTRATTUALE.

L'Adisu Puglia stipulerà apposito contratto di locazione per un periodo sviluppato nell'arco di un biennio e decorrente dal giorno 01/11/2019 al giorno 30/09/2021, fatta eccezione per il mese di agosto di entrambi gli anni, di chiusura delle residenze.

Il contratto dovrà prevedere apposita clausola che permetta all'Adisu Puglia, nel caso lo ritenesse di proprio interesse, di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, in linea con la normativa vigente in materia.

Il locatore, in caso di rescissione anticipata non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o qualsiasi altro titolo.

È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.

ART. 4 – VALORE DELL'APPALTO.

L'importo complessivo posto base d'asta, per il periodo di durata contrattuale è stimato in € 217.350,00 oltre Iva, quale somma massima stimata dall'Adisu Puglia per sostenere le spese di locazione di cui trattasi.

L'importo è stato calcolato tenendo presente il valore di € 207,00 oltre Iva, quale somma da porre a base d'asta per ogni singolo posto letto/mese per un impiego massimo mensile di 50 (cinquanta) posti letto/anno.

Il servizio non prevede la corresponsione di oneri di sicurezza né tanto meno gli obblighi di redazione del Duvri, restando a carico dell'appaltatore il rispetto della normativa ex D. Lgs. 81/08.

ART. 5 – OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE.

Sono a carico dell'appaltatore e ricompresi nella predetta base d'asta:

- la manutenzione ordinaria dell'interno della camera dipendente da deterioramenti prodotti dall'uso o da caso fortuito;
- il pagamento delle spese per utenze (acqua, energia elettrica, riscaldamento) eventuali spese condominiali, tassa rifiuti e TASI;
- l'accensione o la produzione di copia della polizza assicurativa All risk stipulata sull'immobile oggetto del contratto.

ART. 6 – OBBLIGHI A CARICO DELL'ADISU.

A carico dell'Adisu vi è la stipula di una polizza assicurativa con primaria compagna assicuratrice da mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione a copertura della responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali, diretti e indiretti, per persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e all'appaltatore/locatore, comunque riconducibili all'Adisu.

ART. 7 – STIPULA DEL CONTRATTO.

Ai sensi di quanto previsto al comma 14 dell'art. 32 del Codice dei contratti pubblici si procederà alla stipula del contratto mediante scambio di lettera da controfirmare con firma digitale da entrambi i sottoscrittori.

Le spese di stipula, bolli e eventuale registrazione sono a carico dell'Appaltatore.

ART. 8 – LIQUIDAZIONE DELLE FATTURE.

Il pagamento da parte dell'Adisu avverrà, con cadenza mensile posticipata, dopo il ricevimento di

regolare fattura, previa verifica della regolarità del Durc.

Le fatture dovranno essere accompagnate da apposito allegato nel quale verranno messi in evidenza i posti letti effettivamente occupati durante il periodo contrattuale di riferimento, ed il periodo di occupazione nel mese.

Gli studenti occuperanno le camere in base al genere.

L'Adisu retribuirà il servizio a posto letto effettivamente occupato e per il periodo di effettivo utilizzo.

Per frazioni di mensilità, il corrispettivo sarà determinato in maniera proporzionale al costo mensile.

Il prezzo del posto letto, come determinato a seguito dell'aggiudicazione della gara, resterà fisso ed invariato, onnicomprensivo di tutti gli oneri necessari per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali. Ai sensi dell'art. 25 del Decreto Legge n. 66/2014, al fine di garantire l'effettiva tracciabilità dei pagamenti da parte delle pubbliche amministrazioni, la fattura dovrà essere inviata in formato elettronico e dovrà riportare:

- Denominazione: Adisu Puglia – Sede di Lecce;
- C.F./P.I.: 06888240725;
- Indirizzo: Via Adriatica, 8 – Cap: 73100;
- Il codice identificativo di gara: CIG: 7864916DFD
- Il codice univoco di fatturazione: YHVAL3

Nelle fatture dovranno essere indicati:

- ✓ il riferimento al contratto (protocollo e data);
- ✓ l'importo complessivo in pagamento ed il periodo di riferimento;
- ✓ il numero di posti letto occupati nel periodo di riferimento;
- ✓ in caso di letti occupati per frazione di mese il loro numero e il periodo di occupazione del periodo di riferimento, l'importo singolo di fatturazione per tali fattispecie;
- ✓ l'indicazione dell'Iva.

Le fatture dovranno riportare inoltre il numero di conto corrente bancario sul quale dovranno essere accreditate le somme.

L'aggiudicataria con la stipula del contratto assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010 n. 136 e successive modificazioni e garantisce che gli obblighi di tracciabilità sono rispettati da tutti i soggetti coinvolti nella filiera. L'aggiudicataria si impegna, inoltre, a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante ed alla Prefettura-Ufficio territoriale del Governo della Provincia di Lecce della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria”.

Ai sensi dell'art. 3, comma 9, della Legge n. 136/2010, l'aggiudicataria si impegna a trasmettere -su istanza del R.U.P. ed entro e non oltre i 7 giorni dalla richiesta stessa, pena la risoluzione del contratto- copia del/i contratto/i o di estratto del/i contratto/i sottoscritti con i subcontraenti della filiera, nel/i quale/i deve risultare l'inserimento della clausola di tracciabilità dei flussi finanziari.

Nello stesso termine dovranno essere comunicati le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ed operare su di essi, e successivamente ogni eventuale modifica relativa ai dati trasmessi.

Si precisa che ove i contratti della filiera non contengano la clausola di tracciabilità, il contratto con ADISU Puglia dovrà intendersi nullo per violazione di legge, con diritto dell'Agenzia all'escussione della cauzione definitiva, fatto salvo il maggior danno

In caso di R.T.I. il fatturato verrà liquidato alla capogruppo.

ART. 9 – CAUZIONE DEFINITIVA.

L'appaltatore è inoltre, sempre prima della sottoscrizione del contratto, tenuto a produrre cauzione definitiva nella misura e ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 103 del Codice dei contratti pubblici.

ART. 10 – VERIFICHE DEL SERVIZIO. PENALI.

L'Adisu Puglia per il tramite del Responsabile unico del procedimento o del Direttore dell'esecuzione contrattuale potrà accedere, in qualsiasi momento, nei locali di esecuzione del servizio per controllare ogni fase attinente al rispetto del presente capitolato e del relativo contratto.

L'appaltatore si impegna a fornire all'Adisu Puglia tempestive, puntuali ed esaurienti informazioni e precisazioni su rilievi relativi ad ogni aspetto del servizio che dovessero essere presentati da qualsiasi studente beneficiario.

In caso di mancato rispetto di una qualsiasi delle clausole contrattuali, la cui gravità non comporta la risoluzione del contratto ai sensi del comma 3 dell'art. 108 del D. lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il Responsabile del Procedimento potrà comminare penalità pecuniarie da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 500,00 in relazione all'entità dei fatti accertati.

Avverso la formale contestazione dell'addebito e la relativa penalità, l'aggiudicatario potrà produrre memorie difensive entro 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla data di notifica del provvedimento.

Il Responsabile del procedimento, valutata la memoria difensiva prodotta dalla ditta, adotterà quindi il provvedimento definitivo.

La penale applicata andrà a ridurre il corrispettivo, in sede di liquidazione della prima fattura pervenuta all'Adisu successivamente alla comminazione della penale.

ART. 11 – RISOLUZIONE CONTRATTUALE.

È facoltà dell'Adisu ritenere il contratto risolto di diritto, con ogni conseguente responsabilità a carico della ditta appaltatrice, nei casi e nelle modalità previste dall'art. 108 del D. Lgs. n. 50/2016.

La risoluzione può operare in ogni caso di inadempimento degli obblighi contrattuali assunti dall'Appaltatore, e l'Adisu conserva il diritto di chiedere il risarcimento di tutti i danni subiti.

Le parti convengono che, oltre a quanto previsto dall'art. 1453 c.c. per i casi di inadempimento alle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione di diritto del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 c.c., le seguenti ipotesi:

- a) apertura di una procedura concorsuale a carico dell'Appaltatore;
- b) messa in liquidazione o in altri casi di cessione dell'attività dell'Appaltatore;
- c) abbandono dell'appalto, salvo che per forza maggiore;
- d) inosservanze delle norme di legge relative alla personale dipendente e mancata applicazione del contratto collettivo;
- e) interruzione del servizio, fatti salvi i motivi di forza maggiore;
- f) subappalto del servizio tranne che per i casi ammessi dagli atti di gara e dalla legge;
- g) cessione del contratto a terzi;
- h) violazione ripetuta delle norme di sicurezza e prevenzione;
- i) ulteriore inadempienza dell'Impresa dopo la comunicazione di n. 5 penalità per lo stesso tipo di infrazione nel corso del medesimo anno;

ART. 12 – RECESSO DEL CONTRATTO DA PARTE DELLA STAZIONE APPALTANTE.

Qualora l'Adisu intendesse recedere dal contratto prima della scadenza dello stesso, e comunque fermo restando quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-ter e 92, comma 4, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, si applicherà la disciplina di cui all'art. 109 del D. Lgs. n. 50/2016.

L'esercizio del diritto di recesso sarà preceduto da una formale comunicazione all'appaltatore da darsi con un preavviso non inferiore a venti giorni, decorsi i quali l'Adisu Puglia prenderà in consegna i servizi ed effettuerà la verifica e la regolarità dei servizi effettuati.

ART. 13 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il soggetto aggiudicatario dell'appalto, in sede di stipulazione del contratto, si impegna a formulare le seguenti dichiarazioni:

- a) di essere consapevole che i dati che tratterà nell'espletamento dell'incarico ricevuto sono dati personali e, come tali, sono soggetti all'applicazione del codice per la protezione dei dati personali in conformità a quanto stabilito dal GDPR 679/2016;
- b) l'aver predisposto un sistema di gestione del trattamento dei dati idoneo a garantire la conformità al Regolamento Europeo 679/2016, quale elemento al fine di valutare l'affidamento e la conseguente stipula del contratto di appalto, in particolare nell'ambito dei servizi;
- c) di adottare le istruzioni specifiche che saranno eventualmente ricevute per il trattamento dei dati personali o di integrarle nelle procedure già in essere;

- d) di indicare una persona fisica oppure un Responsabile della protezione dati interno o esterno all'azienda che funga da referente e sia mezzo di collegamento tra le due società/enti;
- e) il soggetto aggiudicatario dell'appalto deve rispettare solo le indicazioni presenti nell'informativa privacy per l'assegnazione delle provvidenze e servizi, altresì dovrà integrare il trattamento dati dell'Adisu Puglia alle proprie procedure comunicando e/o condividendo il proprio trattamento dati;
- f) il soggetto aggiudicatario è responsabile del trattamento dei dati e si impegna a nominare in sede di stipulazione del contratto i soggetti incaricati del trattamento stesso.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 13 e 14 del GDPR 679/2016 sul trattamento dei dati personali, si forniscono le informazioni di seguito indicate:

- a) i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura disciplinata dalle norme per l'affidamento di appalti e servizi;
- b) il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria in base ad adempimenti di legge, regolamenti, normative e condizionante la possibilità di adempiere correttamente ed efficacemente agli obblighi contrattuali assunti; pertanto un eventuale rifiuto al conferimento comporterà l'impossibilità di adempiere agli obblighi contrattuali assunti.

A tale riguardo, si precisa che:

- per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, l'Appaltatore è tenuto a rendere i dati e la documentazione richiesta, a pena di esclusione dalla gara medesima;
- per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, l'appaltatore che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti, sarà escluso dalla gara medesima.

c) i dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

- al personale dipendente dell'Adisu, responsabile del procedimento o, comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio;
- ad altri soggetti pubblici, in presenza di una norma di legge o di regolamento, ovvero quando tale comunicazione sia comunque necessaria per lo svolgimento di funzioni istituzionali;
- a privati o enti pubblici economici qualora ciò sia previsto da una norma di legge o regolamento.

d) il trattamento dei dati verranno acquisiti prevalentemente con supporti informatici, e con logiche pienamente rispondenti alle finalità da perseguire anche mediante:

- verifiche dei dati contenuti nelle dichiarazioni con altri in possesso dell'Adisu – Puglia;
- verifiche dei dati contenuti nelle dichiarazioni con quelli in possesso di altri organismi (quali, ad esempio, istituti previdenziali, assicurativi, camere di commercio ecc.);

e) il Titolare del trattamento è individuato nel Direttore Generale dell'Adisu con sede, per la funzione, in via G. Fortunato, 4/G - 70125 Bari, direzionegenerale@adisupuglia.it; mentre, il responsabile della protezione dei dati (RPD o DPO) a cui gli interessati possono rivolgersi per esercitare i propri diritti previsti dall'art. 7 del Codice sulla Protezione dei Dati è reperibile all'indirizzo mail dpo@adisupuglia.it.

f) il soggetto aggiudicatario dell'appalto ha il diritto di chiedere ad ADISU Puglia, in qualunque momento, l'accesso ai suoi dati personali, qualora intenda operare una rettifica o la cancellazione degli stessi o di opporsi al loro trattamento, così come previsto dagli artt. 7, 8, 9, 10 del vigente codice della privacy; ha diritto, altresì, di richiedere la limitazione del trattamento nei casi previsti dall'art. 18 del Regolamento, nonché di ottenerne copia in un format strutturato, semplice e facilmente consultabile da dispositivo automatico in tutti i casi previsti dall'art. 20 del medesimo Regolamento, scrivendo al Titolare del trattamento oppure al Responsabile della Protezione dati all'indirizzo mail summenzionato; nonché proporre reclamo all'Autorità Garante di controllo dello Stato di residenza.

ART. 14 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia inerente il presente contratto resta intesa tra le parti la competenza esclusiva del Foro di Lecce con espressa rinuncia a qualsiasi altra competenza.

È fatta salva la devoluzione alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo nei casi previsti dall'art. 204 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

ART. 15 - NORME APPLICABILI

Per tutto quanto non espressamente previsto si rimanda alle norme del Codice dei Contratti pubblici, alle norme in materia di locazione di immobili ed alle norme del Codice Civile.

ART. 16 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 31 del Codice dei contratti, si comunica che il Responsabile Unico del Procedimento è il dott. Antonio Palmiotta, mail a.palmiotta@adisupuglia.it, Tel. 0832 387316.

Il Direttore Generale

Dott. Gavino Nuzzo