



**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELL'INSUBRIA**

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

*Servizi alberghieri presso gli edifici situati a
Varese in via Medaglie d'oro e a Como in
p.zzale Santa Teresa dall'avvio del servizio sino
al 30/09/2025*

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Procedura aperta per l'affidamento dei servizi alberghieri presso gli edifici situati a Varese in via Medaglie d'oro e a Como in p.zzale Santa Teresa dall'avvio del servizio sino al 30/09/2025.

CIG A01FF62279



I - DISPOSIZIONI GIURIDICO AMMINISTRATIVE.....	2
1. Oggetto dell'appalto.....	2
2. Documenti del contratto.....	2
3. Durata e importo del contratto.....	2
4. Revisione dei prezzi	3
5. Fatturazione e pagamenti.....	4
6. Penali.....	5
7. Personale addetto e sicurezza.....	7
8. Subappalto.....	8
9. Divieto di cessione del contratto	9
10. Risoluzione del contratto	9
11. Recesso.....	9
12. Esecuzione o completamento dei servizi nel caso di procedura di insolvenza o di impedimento alla prosecuzione dell'affidamento con l'esecutore designato.....	10
13. Norme in materia di Criteri Ambientali Minimi.....	10
14. Obblighi a carico dell'impresa.....	10
15. Responsabilità e coperture assicurative	11
16. Garanzie definitive	12
17. Verifica di conformità.....	12
18. Tutela della privacy e trattamento dei dati	12
19. Controversie e foro competente.....	15
II – CARATTERISTICHE DEI SERVIZI	15
20. Descrizione dei servizi.....	15



I - DISPOSIZIONI GIURIDICO AMMINISTRATIVE

1. Oggetto dell'appalto

Il presente appalto ha per oggetto l'affidamento dei servizi alberghieri presso l'edificio di via Medaglie d'oro n. 35 in Varese e presso l'edificio denominato Collegio S. Teresa situato a Como in p.zza Santa Teresa, come meglio descritto nella parte II del Capitolato Speciale.

2. Documenti del contratto

Formano parte integrante del contratto d'appalto ancorché non materialmente allegati allo stesso:

- il presente Capitolato speciale d'appalto;
- l'offerta tecnica;
- l'offerta economica;
- il Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenti - DUVRI

Per quanto non espressamente previsto dal presente Capitolato si rinvia al D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici".

3. Durata e importo del contratto

Il contratto oggetto della presente procedura avrà decorrenza dalla data di avvio dell'esecuzione nelle more della stipula ai sensi dell'art 17 commi 7 e 8 del D.Lgs. 36/2023 (presumibilmente 1° gennaio 2024) sino al 30/09/2025.

L'importo complessivo presunto dell'appalto posto a base di gara è pari a € 1.236.117,21 IVA esclusa di cui € 900,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso ed € 1.156.112,46 per costi della manodopera non soggetti a ribasso.

Ai fini di una maggior comprensione della base d'asta si indicano gli importi presunti per ciascun edificio:

- Collegio in Via Medaglie d'Oro, Varese:

TIPOLOGIA DI SERVIZIO	PRESTAZIONE	IMPORTO PRESUNTO (IVA ESCLUSA)
55100000-1 Servizi alberghieri	80,75%	€ 635.582,99
90910000-9 Servizi di pulizia	15,58%	€ 122.595,44
50000000-5 Servizi di riparazione e manutenzione	3,68%	€ 28.946,15
TOTALE IVA ESCLUSA 22%		€ 787.124,57

- Collegio S. Teresa, Como:

TIPOLOGIA DI SERVIZIO	PRESTAZIONE	IMPORTO PRESUNTO (IVA ESCLUSA)
55100000-1 Servizi alberghieri	84,74%	€ 379.716,85
90910000-9 Servizi di pulizia	11,44%	€ 51.281,84



50000000-5 Servizi di riparazione e manutenzione	3,81%	€ 17.093,95
TOTALE IVA ESCLUSA 22%		€ 448.092,63

L'importo contrattuale corrisponde all'importo dei servizi, come risultante dall'offerta presentata dall'aggiudicatario in sede di gara, aumentato dell'importo relativo ai costi per la sicurezza. L'importo contrattuale si intende comprensivo di tutte le prestazioni, spese accessorie, oneri, indennità, assicurazioni di ogni specie, manodopera, mezzi d'opera, trasporto, e quanto occorre per offrire il servizio compiuto a perfetta regola d'arte, secondo le disposizioni del presente Capitolato.

L'importo relativo ai costi per la sicurezza comprende i soli rischi interferenziali, essendo gli altri oneri totalmente a carico dell'aggiudicatario. Tale importo non è soggetto ad alcun ribasso di gara, ai sensi dell'articolo 26, comma 5, del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. e dell'articolo 41, comma 14 del D. Lgs. 36/2023.

Ai sensi dell'articolo 41 comma 14 del Codice i costi della manodopera sopra indicati non sono ribassabili. Resta la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale o da sgravi contributivi che non comportano penalizzazioni per la manodopera.

Ai sensi dell'art. 120 co. 9 del D.Lgs. 36/2023, qualora in corso di esecuzione si renda necessario una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, la Stazione Appaltante può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso l'appaltatore non può fare valere il diritto alla risoluzione del contratto. In particolare, nel caso in cui l'avvio del servizio avvenga successivamente al 1° gennaio 2024, il predetto importo, stimato per presunti 21 mesi, sarà proporzionalmente ridotto in conseguenza della effettiva durata contrattuale, fermo restando il termine ultimo del 30 settembre 2025.

In corso di esecuzione del contratto l'Ateneo potrà richiedere, in relazione a sopravvenute necessità, la sostituzione di elettrodomestici e/o attrezzature ubicati nelle cucine e nelle camere dello studentato previa presentazione di preventivi e nel rispetto delle specifiche tecniche delle apparecchiature stesse. Per questa opzione è stimato un valore massimo presunto pari a € 10.000 IVA inclusa.

La Stazione Appaltante, si riserva, nei casi eccezionali di oggettivi ed insuperabili ritardi nella conclusione della nuova procedura di affidamento del contratto, la facoltà di disporre la proroga agli stessi prezzi, patti e condizioni previsti nel contratto, per il tempo strettamente necessario alla conclusione della nuova procedura di affidamento del contratto, nei casi previsti dall'art. 120 comma 11 del D.Lgs. 36/2023. In tale caso verrà data comunicazione per iscritto all'Appaltatore prima della scadenza naturale del contratto, mediante PEC o mediante altra forma idonea a garantire data certa.

4. Revisione dei prezzi

Qualora si verificano particolari condizioni di natura oggettiva, che determinano una variazione del costo del servizio in misura superiore al 5 per cento dell'importo complessivo si procederà alla revisione dell'importo contrattuale su richiesta dell'aggiudicatario sulla base delle variazioni sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI). La variazione sarà determinata prendendo come riferimento l'ultimo indice disponibile alla data di ricezione della richiesta di revisione e l'indice del mese dell'anno di effettivo inizio delle prestazioni contrattuali (o



dell'eventuale ultima revisione applicata).

La revisione verrà riconosciuta nella misura dell'80 % della variazione complessiva., in relazione alle prestazioni da eseguire.

I nuovi prezzi saranno applicati alle prestazioni svolte successivamente all'accoglimento della revisione, non sono ammesse revisioni con effetto retroattivo.

Nel caso di variazione in diminuzione in misura superiore al 5% dell'importo complessivo, il Responsabile Unico di Progetto attiverà automaticamente la clausola di revisione dandone comunicazione all'impresa, rivolgendosi alla sede legale o al domicilio eletto da quest'ultimo.

Entro il limite di cinque giorni successivi alla data di detta comunicazione, l'impresa potrà presentare eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine l'Università, nel caso non abbia ricevuto alcuna controdeduzione oppure anche nel caso le avesse ricevute e non le ritenesse fondate procederà all'applicazione dei nuovi prezzi e nella misura dell'80 per cento della variazione medesima, alle prestazioni svolte successivamente alla definizione della revisione.

5. Fatturazione e pagamenti

La fatturazione avrà cadenza mensile posticipata.

Gli importi dovuti a fronte dei servizi effettivamente prestati saranno corrisposti a seguito di fatturazione mensile posticipata corrispondente ad un canone mensile calcolato suddividendo l'importo dei servizi per il numero dei mesi di rispettiva competenza, previa verifica della regolare esecuzione del servizio a cura del Direttore dell'esecuzione. A tal fine il DEC farà riferimento alla quantificazione dei servizi elaborata dal RUP per ciascun edificio, alla quale si applicheranno i prezzi offerti in sede di gara.

Dagli importi comunque dovuti, saranno detratte tutte le somme dovute all'Appaltatore per penali, multe o ripristini di danni arrecati e precedentemente notificati.

La liquidazione del corrispettivo sarà effettuata, entro 30 giorni dalla ricezione della fattura, previa verifica di avvenuta regolare esecuzione delle prestazioni da parte del Direttore dell'esecuzione e previa verifica di regolarità contributiva mediante acquisizione da parte dell'Università del Documento di regolarità contributiva DURC in corso di validità, ai sensi di quanto previsto dal D.M. 24 ottobre 2007. Questa Amministrazione accetta esclusivamente fatture trasmesse in forma elettronica secondo il formato di cui all'allegato A "Formato della fattura elettronica" del Decreto Ministeriale 3 aprile 2013, n. 55. Le fatture devono fare riferimento al seguente Codice univoco ufficio così come censito su www.indicepa.it: 9JFCYV.

Le fatture elettroniche dovranno riportare obbligatoriamente il codice identificativo di gara (CIG), nonché gli eventuali ulteriori dati richiesti dall'Ateneo finalizzati ad agevolare le operazioni di contabilizzazione e pagamento delle fatture nei tempi concordati.

Ai sensi del DM del 23 gennaio 2015 attuativo delle disposizioni in materia di scissione dei pagamenti "Split payment" previste dall'art. 1, comma 629, lettera b) della Legge 190/2014 (Legge di stabilità 2015), l'IIVA dovuta sarà trattenuta e versata direttamente dall'Ateneo all'Amministrazione finanziaria. Non saranno pertanto accettate fatture sprovviste della dicitura "Scissione dei pagamenti".

L'Affidatario assumerà tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 136/2010 e s.m.i.



L'Affidatario sarà tenuto a pagare i propri dipendenti, consulenti, fornitori di beni e servizi rientranti tra le spese generali, nonché gli acquisti di immobilizzazioni tecniche, tramite conto corrente dedicato, indicando il codice CIG della procedura aggiudicata. Gli estremi del predetto conto corrente dovranno essere comunicati all'Amministrazione prima della stipula del contratto. L'affidatario si impegna, altresì, a comunicare alla Stazione appaltante ogni variazione relativa alle notizie ogniquale si verifichino degli eventi modificativi relativi a quanto sopra riportato.

Ai sensi dell'art. 3, comma 8, della L. 136/2010 e s.m.i. l'appaltatore che ha notizia dell'inadempimento della controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi della tracciabilità ne dà immediata comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura - ufficio territoriale del Governo della Provincia di Varese.

Ai sensi dell'art. 3, comma 9, della L. 136/2010 e s.m.i. il contratto di subappalto e i subcontratti stipulati con imprese a qualsiasi titolo interessate ai lavori, ai servizi e alle forniture dovranno riportare, a pena di nullità assoluta, apposita clausola con la quale il contraente e i sub contraenti attestino di ben conoscere ed assumere gli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla L. 136/2010 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis) della Legge n. 136/2010 e s.m.i. il contratto sarà risolto di diritto qualora le transazioni, inerenti e derivanti dal contratto stesso, siano eseguite senza avvalersi dello strumento del bonifico bancario o postale o di altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.

La liquidazione dei corrispettivi avverrà esclusivamente nei confronti dell'aggiudicatario del servizio salvo il caso in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 119, comma 11, del D. Lgs. 36/2023.

Ai sensi dell'art. 11 co. 6 del D.Lgs 36/2023, in caso di inadempienza contributiva risultante dal documento unico di regolarità contributiva relativo a personale dipendente dell'affidatario o del subappaltatore o dei soggetti titolari di subappalti e cottimi, impiegato nell'esecuzione del contratto, la stazione appaltante trattiene dal certificato di pagamento l'importo corrispondente all'inadempienza per il successivo versamento diretto agli enti previdenziali e assicurativi.

In ogni caso sull'importo netto progressivo delle prestazioni è operata una ritenuta dello 0,50 per cento; le ritenute possono essere svincolate soltanto in sede di liquidazione finale, dopo l'approvazione da parte della stazione appaltante del certificato di collaudo o di verifica di conformità, previo rilascio del documento unico di regolarità contributiva.

6. Penali

In caso di inadempimento contrattuale, ivi compresi il ritardo nell'esecuzione delle attività, nella consegna e la difformità dei servizi alle caratteristiche previste, l'Amministrazione sarà legittimata ad applicare, a proprio insindacabile giudizio delle penali.

Le penali dovute per il ritardato adempimento sono calcolate in misura giornaliera compresa tra lo 0,3 per mille e l'1 per mille dell'ammontare netto contrattuale, da determinare in relazione all'entità delle conseguenze legate al ritardo, e non possono comunque superare, complessivamente, il 10 per cento di detto ammontare netto contrattuale.

Le penali per singoli inadempimenti previste sono le seguenti:

AMBITO	VOCE	VALORE	CRITERIO
--------	------	--------	----------



**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELL'INSUBRIA**

**CAPITOLATO SPECIALE
D'APPALTO**

*Servizi alberghieri presso gli edifici
situati a Varese in via Medaglie d'oro e a
Como in p.zza Santa Teresa dall'avvio
del servizio sino al 30/09/2025*

	INADEMPIMENTO		APPLICAZIONE
PORTINERIA /RECEPTION	I servizi devono essere garantiti ed erogati senza alcuna soluzione di continuità	€ 250,00	Per ogni disservizio
INTERVENTI PROGRAMMATI (comprese le pulizie)	Mancato rispetto della tabella prestazionale e/o del piano degli interventi programmati	€ 250,00	Per ogni inadempimento rilevato
Servizi alberghieri (Rif. Art. 20.2)	In caso di mancata sostituzione o reintegro di beni mobili che si rendessero necessari durante la gestione a causa di danneggiamenti o furti, il cui accadimento potrà essere ricondotto a responsabilità del gestore entro venti giorni dalla contestazione da parte dell'Ateneo. Trascorso inutilmente tale termine, l'Ateneo provvederà al reintegro del materiale necessario dandone comunicazione scritta al gestore e addebitando l'importo pari alla spesa sostenuta, con la facoltà di applicare una maggiorazione del 20% a titolo di penale.	Importo delle spese sostenute direttamente dall'Ateneo con maggiorazione del 20%	Per ciascun intervento dell'Ateneo in sostituzione del mancato ripristino da parte dell'affidatario
Manutenzione e utilizzo impianti (rif. Art. 20.16)	In caso di mancato ripristino di quanto danneggiato entro 20 giorni dalla contestazione, in caso di danni a impianti e attrezzature eventualmente provocati per incapacità, incuria o dolo	Importo delle spese sostenute direttamente dall'Ateneo con maggiorazione del 20%	Per ciascun intervento dell'Ateneo in sostituzione del mancato ripristino da parte dell'affidatario
Accesso visitatori/ospiti (rif.	Mancata registrazione e/o richiesta del documento di	€ 150,00	Per ogni soggetto visitatore non



Art. 20.1)	identità a visitatore		registrato o mancato deposito del documento di identità
Vigilanza divieto di fumo (rif. Art. 20.9)	Mancata vigilanza divieto di fumo	€ 250,00	Per ogni violazione di omessa vigilanza del rispetto del divieto di fumo

Nel caso in cui si riscontrino irregolarità e/o disfunzioni non esplicitamente previste fra quelle sopra elencate, ma tali da compromettere l'efficienza del Servizio e/o la fruibilità della struttura e/o il rispetto degli obblighi contrattuali, oppure a seguito di specifici reclami scritti da parte degli Ospiti delle strutture, il Committente procede alla contestazione per iscritto dell'inadempimento rilevato secondo le modalità descritte. In tal caso il Committente si riserva la facoltà di applicare una penale da € 50,00 ad € 500,00 commisurata alla gravità dell'inadempimento.

Per l'applicazione delle penali suddette, si procederà, innanzitutto, alla contestazione all'impresa del relativo inadempimento contrattuale da parte del Responsabile del Progetto, rivolgendosi alla sede legale o al domicilio eletto da quest'ultimo.

Entro il limite di cinque giorni successivi alla data di detta comunicazione, l'impresa potrà presentare eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine l'Università, nel caso non abbia ricevuto alcuna giustificazione oppure anche nel caso le avesse ricevute e non le ritenesse fondate procederà discrezionalmente all'applicazione delle penali e, in ogni caso, all'adozione di ogni determinazione ritenuta opportuna.

Le penali si applicano mediante ritenuta sul primo pagamento utile al verificarsi della contestazione.

7. Personale addetto e sicurezza

Ogni attività relativa al funzionamento del servizio deve essere svolta da personale professionalmente adeguato e qualificato ad operare nel rispetto delle specifiche norme di legge e con mezzi, attrezzature e materiali adeguati.

L'Affidatario deve osservare le norme derivanti dall'applicazione del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro o da quello indicato in offerta, nonché dalle vigenti normative in tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di igiene del lavoro, di assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e altre malattie professionali e ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esercizio per la tutela dei lavoratori. L'Amministrazione è esplicitamente sollevata da ogni obbligo e/o responsabilità nei confronti di tutto il personale adibito dall'Appaltatore all'esecuzione delle attività relative al funzionamento del servizio affidato in gestione.

L'Appaltatore, all'avvio del servizio e ogni qual volta dovesse provvedere alla sostituzione di personale addetto al servizio, dovrà aggiornare nei tempi previsti dalla normativa in vigore, la documentazione relativa alle posizioni INPS ed INAIL.

In caso di inottemperanza agli obblighi sopra precisati, accertata dall'Amministrazione o a essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, l'Amministrazione medesima potrà procedere alla risoluzione del contratto.



Si precisa che, con riferimento alle disposizioni contenute nella L. 123/2007 (secondo quanto previsto dalla determinazione dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture 5 marzo 2008, n. 3), sussistono rischi da interferenze che richiedono misure preventive e protettive supplementari rispetto a quelle misure di sicurezza, a carico dell'Impresa, connesse ai rischi derivanti dalle proprie attività. Nella base d'asta **sono pertanto computati i costi per la sicurezza** non soggetti a ribasso derivanti da rischi specifici da interferenze.

Ai sensi dell'art. 26, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 81/2008, l'Università degli Studi dell'Insubria fornisce le informazioni sui rischi esistenti negli ambienti in cui l'Affidatario è destinato ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione all'attività dell'Ateneo, nel Regolamento per la predisposizione del DUVRI disponibile sul sito internet dell'Ateneo all'indirizzo <https://www.uninsubria.it/statuto-e-regolamenti> sezione "Regolamenti in tema di Lavori Servizi e Forniture".

La Stazione Appaltante provvederà a redigere, in stretta collaborazione con l'appaltatore, il documento unico di valutazione dei rischi da interferenza (DUVRI). A tal fine l'appaltatore, prima della stipula del contratto, provvederà ad inviare presso i luoghi di lavoro oggetto dell'appalto, il proprio Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, di cui all'art. 31 del D. Lgs. 81/2008, o suo delegato per una riunione di coordinamento al termine della quale verrà sottoscritto apposito verbale. Il documento di cui sopra sarà allegato al contratto. È previsto un aggiornamento di tale documento da parte del committente anche su proposta dell'impresa sulla base di possibili modifiche di carattere tecnico, logistico o organizzativo incidenti sulle modalità realizzative.

8. Subappalto

È ammesso il subappalto purché espressamente autorizzato dall'Università, ai sensi dell'art. 119, comma 4, del d.lgs. 36/2023 e s.m.i.

È nullo l'accordo con cui a terzi sia affidata l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni appaltate, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente e dei contratti ad alta intensità di manodopera, come previsto dal comma 1 dell'art 119 del D. Lgs. 36/2023.

L'appaltatore provvede a sostituire, previa autorizzazione della stazione appaltante, i subappaltatori relativamente ai quali, all'esito di apposita verifica, sia stata accertata la sussistenza di cause di esclusione di cui Capo II "I requisiti di ordine generale" del Titolo IV "I requisiti di partecipazione e la selezione dei partecipanti" della Parte V "Dello svolgimento delle procedure" del Libro II "Dell'appalto", ai sensi dell'art. 119, comma 10, del D. Lgs. 36/2023.

Il contraente principale e il subappaltatore sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante per le prestazioni oggetto del contratto di subappalto.

L'aggiudicatario è responsabile in solido con il subappaltatore per gli obblighi retributivi e contributivi, ai sensi dell'art. 29 D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276. Nelle ipotesi di cui al comma 11, lettere a) e c), dell'art 119 del Codice l'appaltatore è liberato dalla responsabilità solidale di cui al precedente periodo.

Il subappalto non autorizzato comporta le sanzioni penali ed amministrative previste per legge.

Per quanto riguarda il pagamento dei subappaltatori si rinvia a quanto previsto dall'art. 119, comma 11 del D. Lgs. 36/2023.



9. Divieto di cessione del contratto

Non è ammessa la cessione del contratto, in tutto o in parte a pena di nullità, ai sensi dell'art. 119, comma 1, del D. Lgs. 36/2023, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 120, comma 1, lettera d).

10. Risoluzione del contratto

Si applica l'art 122 del D. Lgs. 36/2023. In particolare, nel caso in cui sia rilevata una situazione di grave inadempimento, l'Amministrazione invierà all'affidatario, a mezzo PEC, diffida ad adempiere o a presentare le proprie controdeduzioni al DEC entro il termine di quindici giorni dalla ricezione.

Se l'affidatario non provvederà all'adempimento nel termine predetto ovvero il Responsabile del Progetto valuti negativamente le controdeduzioni, la Stazione appaltante procederà alla risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1454 c.c., fatta salva l'azione per il risarcimento del maggior danno subito compresa la maggior spesa sostenuta per affidare ad altra impresa il contratto ed ogni altra azione che l'Amministrazione ritenesse opportuno intraprendere a tutela dei propri interessi.

L'Università ha il diritto di risolvere il contratto ex art. 1456 c.c., mediante semplice PEC, senza bisogno di messa in mora o di intervento dell'Autorità Giudiziaria, nei seguenti casi:

- emanazione di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. Lgs 159/2011, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui al capo II del Titolo IV della Parte V del Libro II del D.lgs 36/2023;
- violazione degli obblighi attinenti alla sicurezza sul lavoro;
- servizio eseguito con personale non regolarmente assunto o contrattualizzato;
- il mancato utilizzo da parte dell'esecutore del servizio del conto corrente comunicato per i movimenti finanziari relativi al presente contratto, secondo quanto disposto dall'art. 3, comma 9-bis, della legge n. 136/2010;
- applicazione di penali in misura superiore al 10% dell'importo contrattuale.

11. Recesso

Ai sensi dell'art. 123 del D. Lgs 36/2023, l'Amministrazione potrà recedere in qualunque momento dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dei servizi, tenendo indenne l'appaltatore delle spese sostenute, delle prestazioni eseguite, oltre al decimo dell'importo dei servizi non eseguiti, calcolato secondo quanto previsto dall'allegato II.14 del medesimo decreto.

L'esercizio del diritto di recesso è manifestato dalla stazione appaltante mediante una formale comunicazione all'appaltatore da darsi per iscritto con un preavviso non inferiore a venti giorni, decorsi i quali la stazione appaltante prende in consegna il servizio e verifica la regolarità del medesimo.

Si precisa inoltre che, in base al comma 13 dell'articolo 1 del D.L. 95/2012, come convertito in Legge n. 135/2012, l'Università ha diritto di recedere in qualsiasi tempo dal presente contratto, previa formale comunicazione all'Appaltatore con preavviso non inferiore a quindici giorni e previo pagamento delle prestazioni già eseguite, oltre al decimo delle prestazioni non ancora eseguite, nel caso in cui, tenuto conto anche dell'importo dovuto per le prestazioni non ancora eseguite, i parametri delle convenzioni stipulate da Consip S.p.A. ai sensi dell'articolo 26, comma 1, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, successivamente alla stipula del presente contratto, siano migliorativi e l'Appaltatore non acconsenta ad una modifica delle



condizioni economiche tale da rispettare il limite di cui all'articolo 26, comma 3 della legge 23 dicembre 1999, n. 488.

12. Esecuzione o completamento dei servizi nel caso di procedura di insolvenza o di impedimento alla prosecuzione dell'affidamento con l'esecutore designato

In caso di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta e concordato preventivo, oppure di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 122 del D.lgs. 36/2023 o di recesso dal contratto ai sensi dell'articolo 88, comma 4-ter, del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, oppure in caso di dichiarazione giudiziale di inefficacia del contratto, la stazione appaltante interpella progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, per stipulare un nuovo contratto per l'affidamento dell'esecuzione o del completamento dei servizi, se tecnicamente ed economicamente possibile, come previsto dall'art. 124 del D. Lgs. 36/2023.

L'affidamento avviene alle condizioni proposte dall'operatore economico interpellato.

13. Norme in materia di Criteri Ambientali Minimi

Nell'esecuzione di tutte le lavorazioni, le opere, le forniture e i componenti oggetto dell'appalto, devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e di regolamento in materia di qualità, provenienza e accettazione dei materiali e componenti nonché, per quanto concerne la descrizione, i requisiti di prestazione e le modalità di esecuzione di ogni categoria di lavoro, tutte le indicazioni contenute o richiamate contrattualmente nel capitolato speciale di appalto e nella descrizione delle singole voci allegata allo stesso capitolato.

L'Appaltatore è tenuto a eseguire gli interventi nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui al seguente Decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare se e nella misura applicabili:

1. Affidamento del servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti (approvato con DM 51 del 29 gennaio 2021, in GURI n. 42 del 19 febbraio 2021 come modificato con Decreto Correttivo n. 24 settembre 2021 del Ministero della Transizione ecologica, recante Modifica del decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 29 gennaio 2021, recante «Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti», pubblicato in G.U.R.I. n. n. 236 del 2 ottobre 2021);
2. Affidamento del servizio di lavaggio industriale e noleggio di tessili e materasseria (approvato con DM 9 dicembre 2020 in GURI n. 2 del 4/01/2021);
3. Fornitura e noleggio di prodotti tessili per il servizio di restyling e finissaggio di prodotti tessili (approvato con DM 7 febbraio 2023 pubblicato nella G.U. n. 70 del 23 marzo 2023).

Tutti i materiali e componenti descritti nei documenti di gara dovranno intendersi in possesso delle cosiddette caratteristiche ambientali minime, anche se non specificatamente riportate nella voce.

14. Obblighi a carico dell'impresa

L'esecutore del servizio deve:

- assumere su di sé ogni e qualsiasi responsabilità, sia in sede civile che penale, per danni che dovessero derivare per qualsiasi motivo, a persone e/cose derivanti dalle prestazioni inerenti



il presente contratto, tenendo sollevata l'Amministrazione da ogni conseguenza diretta o indiretta;

- rispettare l'obbligo per il personale addetto ai servizi di indossare, oltre a idonei abiti da lavoro (divisa, ecc.) e dotazioni DPI nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., anche la tessera di riconoscimento, corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore e l'indicazione della ditta appaltatrice;
- far osservare in modo scrupoloso al personale addetto ai servizi cui gli stessi sono assegnati il rispetto delle modalità di svolgimento dei servizi di cui alla II parte del presente Capitolato;
- informare gli operatori addetti circa eventuali doveri di riservatezza nell'espletamento del servizio;
- assicurare che nell'espletamento del servizio gli operatori addetti si astengano dal prendere visione delle pratiche d'ufficio, documenti, corrispondenza, nonché di qualsiasi altra informazione e/o dato personale soggetto a tutela, ai sensi del Regolamento UE 2016/679;
- ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di contratti di lavoro ed eventuali integrativi, ivi compresi quelli in tema di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, tutela dei lavoratori, nonché previdenza, assistenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri;
- allontanare dal servizio, su richiesta motivata dell'Amministrazione, i propri dipendenti o soci che abbiano tenuto un comportamento non consono, o che non siano ritenuti idonei a svolgere le mansioni assegnate;
- garantire, entro la data di attivazione dei servizi oggetto dell'appalto, l'attività di cooperazione e coordinamento fra datori di lavoro ai fini della redazione del DUVRI, ai sensi dell'art. 26 del D.lgs. n. 81/2008. Tale attività dovrà inoltre essere assicurata per tutta la durata dell'appalto;
- applicare la normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e preventivamente formare il proprio personale anche in materia di primo soccorso aziendale e di lotta antincendio.

L'inosservanza degli obblighi previsti dal presente articolo è causa di risoluzione del contratto a insindacabile giudizio dell'Amministrazione e fa sorgere il diritto per l'Ente al risarcimento di ogni conseguente maggiore danno.

15. Responsabilità e coperture assicurative

L'appaltatore è obbligato a costituire e consegnare alla Stazione appaltante almeno dieci giorni prima dell'inizio del servizio una polizza di assicurazione in caso di danni eventualmente arrecati a persone e cose tanto dell'Amministrazione che di terzi, nell'esecuzione delle prestazioni di cui al presente Capitolato, anche in caso di intervento di eventuali subappaltatori. A tal fine, l'esecutore del servizio è tenuto a sottoscrivere per l'intera durata dell'appalto apposita polizza assicurativa di Responsabilità Civile Terzi (R.C.T) e responsabilità civile verso prestatori di lavoro (R.C.O). I massimali di garanzia per l'assicurazione R.C.T/R.C.O. non dovranno essere inferiori all'importo di € 5.000.000,00 per sinistro e per persona. In mancanza di tale polizza non si procederà alla stipula del contratto, e ciò comporterà la decadenza dall'aggiudicazione; in tal caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere allo scorrimento della graduatoria.

La copertura assicurativa decorre dalla data di inizio del servizio e cessa alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti



della Stazione appaltante.

Qualora il Fornitore sia un Raggruppamento Temporaneo d'Imprese, giusto il regime della responsabilità disciplinato dall'art. 117, comma 13, del D. Lgs. 36/2023, le stesse garanzie assicurative prestate dalla mandataria capogruppo coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese mandanti.

16. Garanzie definitive

Prima della stipula del contratto l'Appaltatore dovrà prestare una cauzione definitiva a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento di danni derivati dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché per il rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore.

La cauzione definitiva è stabilita in ragione del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale; in caso di aggiudicazione con ribasso superiore al 10% o al 20%, l'importo della cauzione sarà aumentato secondo quanto previsto dall'art. 117 comma 2 del D. Lgs. 36/2023.

Ai sensi del medesimo art. 117, comma 3, alla garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106, comma 8, per la garanzia provvisoria.

La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione. La stazione appaltante può richiedere all'aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere.

La cauzione definitiva dovrà essere prestata sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità previste dall'articolo 106 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.

Lo svincolo della cauzione è automatico, senza necessità di nulla osta del committente, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'appaltatore, del documento in originale o in copia autentica, attestante l'avvenuta esecuzione.

Lo svincolo verrà disposto dall'Amministrazione concedente dopo la completa estinzione di tutti i rapporti contrattuali e comunque non prima dell'emissione del certificato di regolare esecuzione della fornitura.

La mancata costituzione della garanzia definitiva determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della garanzia provvisoria presentata in sede di offerta da parte della stazione appaltante, che aggiudica l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria, ai sensi dell'art. 117, comma 6, del D. Lgs. 36/2023.

17. Verifica di conformità

Il contratto, ai sensi dell'art. 116 co. 2 del D.Lgs 36/2023, è soggetto a verifica di conformità per certificare il rispetto delle caratteristiche tecniche, economiche e qualitative delle prestazioni, nonché degli obiettivi e dei tempi, in conformità delle previsioni e pattuizioni contrattuali.

La verifica di conformità deve essere completata entro sei mesi dall'ultimazione delle prestazioni.

La verifica di conformità è effettuata direttamente dal direttore dell'esecuzione del contratto. Si applicano gli articoli 36 e 37 dell'all. II.14 del D.Lgs 36/2016.

18. Tutela della privacy e trattamento dei dati



Il Fornitore ha l'obbligo di trattare i dati personali di cui verrà a conoscenza nell'esecuzione del contratto in qualità di "responsabile", e ai sensi del D. Lgs. 196/2003 assicurando il rispetto di tutte le prescrizioni di legge e con gli obblighi civili e penali conseguenti. Il Fornitore sarà nominato "Responsabile del trattamento dei dati" successivamente alla stipula del contratto.

L'Amministrazione tratta i dati ad essa forniti esclusivamente per la gestione dell'appalto e per la sua esecuzione, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, nonché per fini di studio, statistici e gestionali.

a) **Oggetto trattamento dei dati**

Lo scopo del presente articolo è definire le condizioni alle quali l'affidatario si impegna a svolgere per conto del Committente titolare del trattamento le operazioni di trattamento dei dati personali definite di seguito.

Nell'ambito dei loro rapporti contrattuali, le parti si impegnano a rispettare i regolamenti in vigore applicabili al trattamento dei dati personali e, in particolare, il regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016 applicabile dal 25 maggio 2018 (di seguito "regolamento europeo sulla protezione dei dati") e normativa nazionale di riferimento laddove applicabile.

b) **Descrizione del trattamento**

La ditta affidataria del servizio è autorizzata ad elaborare per conto del Committente i dati personali necessari per fornire i servizi descritti nel capitolato speciale d'appalto. A riguardo si precisa quanto segue:

1. Durata del trattamento: è pari alla durata del contratto.
2. Finalità del trattamento: sono esclusivamente quelle necessarie all'espletamento dei servizi descritti nel presente capitolato.
3. Natura del trattamento: il trattamento dei dati personali dovrà avvenire, mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente collegate alle finalità sopra descritte e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.
4. Tipo di dati personali: sono tutti e soli i dati necessari all'esecuzione del servizio.
5. Categorie di interessati: studenti, personale docente, personale tecnico-amministrativo, collaboratori, assegnisti, dottorandi e, in generale, tutti gli ospiti della struttura.

c) **Obbligazioni dell'affidatario nei confronti dell'Università**

L'affidatario si impegna a:

1. Elaborare i dati solo per gli scopi che sono oggetto dell'appalto;
2. Elaborare i dati in conformità con le istruzioni documentate dell'Ateneo come descritti nel presente capitolato. Qualora l'affidatario ritiene che un'istruzione costituisca una violazione del regolamento europeo sulla protezione dei dati o di qualsiasi altra disposizione del diritto dell'Unione o della legge sulla protezione dei dati degli Stati membri, informa immediatamente l'ente. Inoltre, se l'affidatario è tenuto a trasferire dati verso un paese terzo o verso un'organizzazione internazionale, ai sensi del diritto dell'Unione o del diritto dello Stato membro a cui è soggetto, deve informare il responsabile del trattamento di questo obbligo legale prima del trattamento.
3. Garantire la riservatezza dei dati personali trattati nell'ambito del presente contratto.
4. Assicurare che le persone autorizzate a trattare i dati personali nell'ambito del presente contratto:
 - si impegnino a rispettare la riservatezza o ad essere soggette ad un vincolo contrattuale di riservatezza;
 - ricevere la formazione necessaria sulla protezione dei dati personali;



5. Prendere in considerazione, per quanto riguarda i propri strumenti, prodotti, applicazioni o servizi, i principi di protezione dei dati fin dall'inizio e la protezione dei dati di design e di default.
- d) Diritto di informazione delle persone interessate
L'affidatario, al momento della raccolta dei dati, deve fornire alle persone interessate dalle operazioni di trattamento le informazioni relative al trattamento dei dati che esegue. La formulazione e il formato delle informazioni devono essere concordati con il titolare del trattamento della committenza prima della raccolta dei dati.
- e) Esercizio dei diritti delle persone interessate
L'affidatario assiste il committente, nella misura in cui ciò sia possibile, per l'adempimento dell'obbligo di rispondere alle richieste di esercizio dei diritti dell'interessato: diritto di accesso, rettifica, cancellazione e opposizione, diritto alla limitazione del trattamento, diritto a portabilità dei dati, diritto di non essere soggetto ad una decisione individuale automatizzata (inclusa la profilazione).
Qualora gli interessati sottopongano al responsabile richieste per l'esercizio dei loro diritti, l'affidatario deve inoltrare tali richieste al Responsabile della protezione dei dati dell'Ateneo.
- f) Notifica di violazione dei dati personali
L'affidatario comunica all'Ateneo qualsiasi violazione dei dati personali entro e non oltre 8 ore dopo esserne venuto a conoscenza e a mezzo PEC. Tale notifica deve essere inviata insieme a tutta la documentazione necessaria per consentire all'Ateneo ove necessario, di notificare tale violazione all'autorità di vigilanza competente.
- g) Assistenza prestata dall'affidatario all'Ateneo per l'adempimenti dei suoi obblighi
L'affidatario assiste gli enti committenti nello svolgimento delle valutazioni d'impatto sulla protezione dei dati. L'affidatario assiste gli enti committenti in merito ad eventuali preventive consultazioni del Garante della Privacy.
- h) Misure di sicurezza
L'affidatario dovrà impegnarsi ad attuare misure minime di sicurezza con particolare riferimento alle misure tecniche e organizzative appropriate per garantire un livello di sicurezza appropriato al rischio e al riguardo. In particolare, dovrà essere garantita la capacità di garantire la riservatezza, l'integrità, la disponibilità e la resilienza di sistemi e servizi di elaborazione nonché la possibilità di ripristinare la disponibilità e l'accesso ai dati personali in modo tempestivo nel caso di eventi che comportino un incidente fisico o tecnico;
- i) Destino dei dati
Al termine della prestazione relativa al trattamento di tali dati, l'affidatario si impegna in base e ad espressa indicazione dell'Università e nel rispetto delle leggi vigenti in materia di conservazione alla distruzione dei dati personali.
Una volta distrutto, l'affidatario deve dimostrare, per iscritto, che tale distruzione è avvenuta.
- j) Responsabile della protezione dei dati
L'Ateneo ha nominato il Responsabile della protezione dei dati contattabile a questi riferimenti: privacy@uninsubria.it, PEC: privacy@pec.uninsubria.it.
- k) Registro delle categorie di attività di trattamento
L'affidatario all'atto della stipula dovrà dichiarare di conservare una registrazione scritta di tutte le categorie di attività di trattamento svolte per conto dell'Università, contenente:
- il nome e i dati di contatto del titolare del trattamento dell'aggiudicatario per conto del quale agisce il responsabile del trattamento e del responsabile della protezione dei dati



dell'aggiudicatario;

- eventuali trasferimenti di dati personali verso un paese terzo o un'organizzazione internazionale, compresa l'identificazione di tale paese terzo o organizzazione internazionale e, nel caso di trasferimenti di cui all'articolo 49, paragrafo 1, secondo comma, del Regolamento (UE) 2016/679, la documentazione di adeguate garanzie. Tale dichiarazione dovrà essere aggiornata in corso di vigenza contrattuale in caso di variazione.

l) Documentazione

L'affidatario fornisce all'Università tutta la documentazione necessaria per dimostrare la conformità a tutti i suoi obblighi.

m) Obblighi del controllore rispetto al processore

L'Università si impegna a:

1. fornire all'affidatario i dati di cui al presente documento
2. documentare, per iscritto, tutte le istruzioni relative al trattamento dei dati da parte dell'affidatario
3. assicurare, prima e durante il processo, il rispetto degli obblighi previsti dal regolamento generale sulla protezione dei dati da parte del fornitore.
4. Supervisionare il trattamento, anche effettuando audit e ispezioni con l'affidatario.

n) Adeguamenti alla normativa privacy. Obblighi

L'Università si riserva di adeguare le clausole contenute nel presente capitolato al modello di atto giuridico e o clausole tipo predisposte dalla Commissione UE o da un'autorità di controllo per la disciplina del trattamento dei dati.

19. Controversie e foro competente

Qualunque contestazione dovesse eventualmente sorgere nel corso dell'esecuzione contratto, non si ammetterà alcun diritto in capo all'Appaltatore di sospendere unilateralmente il servizio, né di procedere alla riduzione o alla modificazione del medesimo.

La definizione di tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto è devoluta all'autorità giudiziaria competente presso il Foro di Varese ed è esclusa la competenza arbitrale. Ai sensi dell'art. 213, comma 2, del D.Lgs. 36/2023 si dichiara che il contratto conseguente all'aggiudicazione definitiva non conterrà clausola compromissoria.

L'organo che decide sulla controversia decide anche in ordine all'entità delle spese di giudizio e alla loro imputazione alle parti, in relazione agli importi accertati, al numero e alla complessità delle questioni.

II – CARATTERISTICHE DEI SERVIZI

20. Descrizione dei servizi

Il presente appalto ha per oggetto l'affidamento dei servizi alberghieri presso il collegio universitario di via Medaglie d'oro in Varese e presso il collegio universitario di piazzale Santa Teresa in Como, meglio definiti negli articoli seguenti.

L'edificio di via Medaglie d'oro in Varese di sei piani è composto da 46 camere predisposte per 67 ospiti (a cui si aggiungono le aree comuni) secondo il seguente schema:

PIANO	Camere singole	Camere doppie	Camere triple
-------	----------------	---------------	---------------



1	1	2	
2	8	4	1
3	6	2	
4	6	3	
5	3	4	
6	2	4	

L'edificio di piazzale Santa Teresa in Como di tre piani è composto da 17 camere predisposte per 37 ospiti (a cui si aggiungono le aree comuni) secondo il seguente schema:

	camere doppie	camere triple
piano primo	7	1
piano secondo	5	2
piano terzo	2	=

20.1 Reception, portierato e custodia

Il gestore, nell'edificio di via Medaglie d'oro in Varese, assicurerà il servizio di portineria, con due persone sempre presenti nel locale adibito a portineria, dalle ore 7.00 alle ore 23.00, mentre dell'edificio di piazzale Santa Teresa in Como assicurerà il servizio di portineria con una persona sempre presente nel locale adibito a portineria, dalle ore 7.00 alle ore 23.00, tutti i giorni.

La presenza degli addetti è richiesta espressamente al fine di poter garantire, nell'ambito delle proprie competenze, l'assolvimento degli obblighi di legge in caso di emergenza presso ciascun Collegio.

Dalle ore 23.00 alle ore 7.00 il gestore assicurerà la presenza di una persona presso la portineria di ciascun edificio tale da garantire il pronto intervento in caso di necessità.

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

La portineria di ciascun edificio dovrà avere in dotazione, a cura del gestore, un elenco, anche in formato elettronico, che consenta, tramite l'ordine alfabetico, l'individuazione degli ospiti e la relativa camera assegnata, nonché l'individuazione, tramite l'ordine numerico, degli ospiti in base alla stanza assegnata.

Il personale di portineria potrà accedere, previa nomina dell'Affidatario quale responsabile esterno del trattamento dei dati e utilizzando credenziali e profili di accesso definiti dall'Ateneo, al sistema gestionale per il diritto allo studio in uso all'Ateneo, per quanto necessario all'ottimale organizzazione dei servizi di reception degli ospiti.

Durante l'orario di presenza del personale, sarà onere del gestore istruire il proprio personale in merito



all'espletamento degli incarichi amministrativi come indicati nel presente Capitolato.

I portieri dovranno smistare le telefonate ai residenti lungo tutto l'arco di permanenza in servizio di ogni giorno, fatte salve diverse disposizioni dell'Ateneo.

I portieri provvederanno all'apertura e alla chiusura degli ingressi e delle diverse sale di ciascun collegio, raccordandosi eventualmente con il personale incaricato dall'Ateneo per particolari operazioni e/o eventi secondo gli accordi stabiliti con l'Università.

I portieri regoleranno l'entrata e l'uscita di persone, consentendo l'accesso a ciascun immobile, nel rispetto della normativa prevista dal regolamento vigente. I nominativi dei residenti devono essere comunicati al portiere all'atto dell'ammissione.

L'accesso di visitatori è permesso con il consenso del residente e previo deposito di un documento di riconoscimento presso la portineria, che verrà loro restituito all'uscita. I portieri su apposito registro indicheranno nome e cognome dell'invitato e dell'ospite presso cui si recano e l'ora di entrata ed uscita.

I residenti possono ricevere visite dalle ore 8.00 alle ore 23.00, fatte salve diverse disposizioni dell'Ateneo. I portieri dovranno pertanto assicurarsi che i visitatori lascino l'immobile entro le ore 23.00. I residenti rispondono del comportamento civile dei loro visitatori, e i portieri dovranno immediatamente segnalare al responsabile di Ateneo per la gestione eventuali comportamenti scorretti. I visitatori al momento della consegna del documento di riconoscimento dovranno comunicare il nominativo dell'ospite del Collegio presso cui si recano. Ogni qualvolta l'Ateneo rileverà la presenza di un visitatore che non abbia depositato il documento di identità, verrà irrogata al gestore una penale di € 150,00. L'accesso dei visitatori è in ogni caso limitato dalle capienze consentite dalle vigenti normative e dai piani di sicurezza adottati presso ciascun Collegio.

I portieri avranno in consegna anche le chiavi dei locali comuni che consegneranno ai residenti autorizzati ad accedervi.

I portieri dovranno segnalare al Referente aziendale dell'Affidatario, affinché lo stesso possa prendere i necessari conseguenti provvedimenti, danneggiamenti o situazioni che influenzino negativamente la regolare vita nei Collegi.

Ciascun portiere dovrà essere istruito in relazione alle azioni da intraprendere nei casi di emergenza, compreso il richiamo a terra degli ascensori. I portieri dovranno inoltre sorvegliare i quadri elettrici e tutti gli impianti, compresi quelli antincendio segnalando immediatamente al responsabile della gestione eventuali anomalie. Dovrà essere costantemente garantito un servizio di accoglienza in lingua inglese.

I portieri dovranno essere muniti delle necessarie autorizzazioni previste dalle vigenti normative, unitamente al possesso degli attestati di formazione per la gestione delle emergenze di primo soccorso ed antincendio (corso di sedici ore, ex D. M. Interno 10.3.98) rilasciati da competenti Enti. I portieri dovranno, secondo le istruzioni impartite dall'Università, coordinare le operazioni previste dalla vigente normativa in caso di emergenza medica e incendio e in occasione di qualsiasi altra emergenza che possa interessare ciascun Collegio, divenendo un costante punto di riferimento per gli ospiti del Collegio.



I portieri ritireranno le chiavi delle camere dei residenti in uscita e le riconsegneranno all'entrata.

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

La portineria di ciascun collegio sarà dotata di apparecchio telefonico connesso al Sistema Telefonico di Ateneo, in grado di comunicare con le stanze e con l'esterno della struttura; l'utilizzo di tale apparecchio telefonico è concesso esclusivamente per finalità connesse all'erogazione del servizio. L'Ateneo si riserva la facoltà di effettuare verifiche a campione sul traffico telefonico: eventuali abusi verranno contestati all'Affidatario ed i costi ad esso imputati.

L'Affidatario dovrà provvedere, a proprio carico, a dotare la portineria di postazioni informatiche corredate di tutti i componenti hardware e software per il loro utilizzo (Sistema Operativo, pacchetti sw di Office Automation, Antivirus, etc.). Tali postazioni potranno essere collegate alla rete dell'Ateneo; nel caso in cui i sistemi software installati sulle postazioni richiedano per il loro funzionamento l'utilizzo della Rete Dati di Ateneo, l'utilizzo di questi ultimi è subordinato alla preventiva approvazione dell'Area Sistemi Informativi dell'Ateneo una volta valutata la compatibilità delle stesse con le infrastrutture dell'Ateneo. L'Affidatario è responsabile della corretta gestione delle stesse, della sicurezza (verifica del buono stato di funzionamento, applicazione di aggiornamenti e patching di sicurezza) anche relativamente al trattamento dei dati di cui l'ateneo è Titolare effettuati su tali postazioni. L'Affidatario è responsabile per eventuali abusi commessi tramite queste postazioni e di eventuali attività non conformi al regolamento per l'accesso e l'utilizzo delle infrastrutture centrali di Information Communication Technology (ICT) dell'Ateneo. Ove necessario l'Affidatario dovrà dotare, a proprio carico, tali postazioni di stampanti, inclusive di tutti i consumabili (ricambi, toner, etc.) necessari per l'utilizzo.

L'Affidatario verrà nominato quale responsabile del trattamento dei dati degli ospiti dei Collegi, anche in relazione all'eventuale accesso al sistema informativo gestionale in uso all'Ateneo per i servizi di diritto allo studio.

L'accesso alle postazioni utente dovrà essere protetto da un sistema di autenticazione e gli utenti dovranno essere dotati di credenziali personali che non possono e non devono essere condivise con altri soggetti diversi dagli intestatari. Gli eventi di autenticazione (tentativi di accesso andati a buon fine o falliti, ecc.) devono essere registrati in specifici log che devono essere mantenuti e conservati per almeno 12 mesi in modalità conforme a quanto previsto dalla normativa vigente. Eventuali abusi sulla rete dati provenienti da tali calcolatori saranno imputati all'Affidatario, che provvederà ad individuare l'operatore in servizio al momento dell'abuso, risultante dal sistema informatizzato di supporto alla gestione.

20.2 Servizi alberghieri

L'Ateneo nominerà l'Affidatario quale gestore dei Collegi in via Medaglie d'oro in Varese e piazzale Santa Teresa in Como, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento dei Collegi Universitari dell'Università degli Studi dell'Insubria disponibile sul sito internet dell'Ateneo all'indirizzo <https://www.uninsubria.it/statuto-e-regolamenti>.



L'Ateneo affida in uso al gestore gli interi Collegi, zone pertinenziali comprese. Per quanto riguarda i locali tecnici cabina elettrica, sottocentrale – pompaggi, serbatoi idrici e locali caldaia, il gestore dovrà assicurare esclusivamente l'effettuazione di interventi elementari relativi al riarmo di interruttori elettrici in bassa tensione o interventi similari. Tutti gli interventi complessi, ivi comprese le manutenzioni straordinarie, saranno eseguiti da ditte specializzate incaricate dall'Ateneo.

Gli spazi di cui sopra rimarranno nella completa disponibilità dell'Università, che vi potrà accedere in ogni momento anche tramite ditte di fiducia, nel rispetto delle modalità precisate nel prosieguo del presente Capitolato.

Al gestore è fatto assoluto divieto di apportare modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali a lui consegnati, così come anche a tutti gli impianti e beni mobili presenti presso ciascun Collegio: l'eventuale ripristino è a carico totale del gestore, fatti salvi eventuali maggiori danni.

Il gestore s'impegna ad usare i locali avuti in consegna, ed i beni in esso contenuti, secondo lo scopo a cui sono stati destinati.

L'Università, per proprie insindacabili esigenze, si riserva la facoltà di utilizzare in via esclusiva, previo congruo preavviso e senza che il gestore possa eccepire alcunché, locali o spazi limitati di essi, siti presso l'edificio.

La consegna dei Collegi, con i beni in essi contenuti, e l'immissione nel possesso degli stessi si intende effettuata ad ogni effetto a decorrere dalla data del verbale di consegna di avvio del servizio in via d'urgenza o successivamente alla stipula del contratto, che in ogni sua parte diviene parte integrante e sostanziale degli atti contrattuali.

Il gestore sarà direttamente responsabile dei Collegi, locali, impianti, arredi e beni vari affidatigli.

È facoltà dell'Università verificare in corso di contratto l'esistenza e lo stato di conservazione di quanto consegnato al gestore. Eventuali sostituzioni o reintegri di beni mobili che si rendessero necessari durante la gestione a causa di danneggiamenti o furti, il cui accadimento potrà essere ricondotto a responsabilità del gestore, come anche ogni mancanza in genere che possa essere ricondotta a sua responsabilità, saranno a totale carico dello stesso, che dovrà provvedervi entro venti giorni dalla contestazione da parte dell'Ateneo. Trascorso inutilmente tale termine, l'Ateneo provvederà al reintegro del materiale necessario dandone comunicazione scritta al gestore e addebitando l'importo pari alla spesa sostenuta, con la facoltà di applicare una maggiorazione del 20% a titolo di penale.

Sarà onere del gestore tenere la registrazione di tutti i beni mobili e di tutti i materiali, che gli verranno consegnati, come anche la registrazione di quanto eventualmente riconsegnato, secondo modalità da definirsi fra le parti. Al termine della gestione, in base alle registrazioni di cui sopra e in base ad ogni altra risultanza che a tal fine si rivelasse utile, il gestore dovrà reintegrare quanto mancante, rifondendone in caso contrario il valore d'acquisto a nuovo, dedotto quanto eventualmente addebitato o da addebitarsi agli studenti. Alle eventuali mancanze, il gestore dovrà provvedere alla sostituzione o rifusione del valore entro i successivi venti giorni dal riscontro. Trascorso tale termine, in caso di inadempienza da parte del gestore, l'Ateneo provvederà al reintegro del materiale necessario dandone comunicazione scritta allo stesso ed addebitando l'importo pari alla spesa sostenuta, con la facoltà di



applicare una maggiorazione del 20% a titolo di penale, avvalendosi a tal proposito anche del deposito cauzionale in proprio possesso.

Sarà altresì responsabilità del gestore far mantenere i locali consegnati in stato decoroso. Alla fine del contratto potrà essere effettuato in qualsiasi momento un sopralluogo nella struttura per accertarne lo stato e se ve ne fosse la necessità il gestore dovrà farsi carico della pulizia straordinaria degli spazi e della tinteggiatura dei locali sporchi.

Il gestore è responsabile della custodia degli edifici, e di quanto in esso contenuto, per l'intera durata del contratto, nessuno spazio escluso, curando che lo stesso non sia fatto oggetto di occupazione, danneggiamento od altro uso improprio, ponendo in essere a tal fine ogni attività da questo ritenuta più idonea.

Il gestore dovrà garantire la custodia diurna e notturna di ciascun stabile dell'intero stabile, avvalendosi eventualmente anche di società specializzata nel settore della vigilanza e custodia anche qualora lo stabile risulti completamente privo di ospiti. Particolare attenzione dovrà essere riservata dal gestore agli impianti tecnologici (idrici, elettrici, telefonici, ascensori, antincendio, ecc.) ed alle camere e quanto in esse eventualmente contenuto.

Il gestore dovrà garantire, attuando le azioni ritenute a tal fine più opportune, la sicurezza di ciascun Collegio in relazione ad eventuali emergenze, vigilando con particolare cura sulla funzionalità degli apparati di sicurezza presenti, con un particolare riguardo ai quadri elettrici, agli impianti antincendio e agli impianti di risalita, segnalando all'Università, secondo le istruzioni che gli verranno impartite, eventuali anomalie riscontrate, impegnandosi, comunque, a porre in essere tutto quanto in suo potere per ovviare a qualsiasi situazione di emergenza dovesse verificarsi presso i Collegi al fine di evitare danni agli stessi, come anche a persone e beni mobili.

Il gestore deterrà le chiavi che consentono l'accesso ai Collegi e ai locali in essi presenti e ne è responsabile. L'Università, nella sua qualità di proprietaria, detiene copia di tutte le chiavi che possono consentire l'accesso ai Collegi e ai suoi spazi interni, nessuno escluso. Sarà onere dell'Università comunicare tempestivamente al gestore il nominativo di ulteriori possessori di chiavi che consentano l'accesso ai Collegi (manutentori, fornitori, ecc...) ed ai suoi locali.

20.3 Segreteria

Il gestore dovrà dotarsi dei libri e registri previsti dalla normativa vigente in tema di ricezione alberghiera e dovrà provvedere alla loro regolare compilazione e tenuta. Tali libri e registri dovranno sempre essere conservati presso ciascun Collegio e potranno essere in formato elettronico, qualora consentito dalla vigente normativa. Sarà onere del gestore adeguarsi alle eventuali modifiche che dovessero intervenire in corso di contratto a seguito di sopravvenuti interventi legislativi in materia e senza che ciò possa comportare ulteriori oneri per l'Ateneo.

Il gestore dovrà provvedere a propria cura e spese all'approntamento della modulistica necessaria alla consegna e riconsegna delle camere agli aventi diritto e ad ogni altro modulo occorrente alle comunicazioni con gli ospiti di ciascun Collegio. Tale modulistica dovrà essere approvata in via preventiva dall'Ateneo.



Il gestore è tenuto a notificare le generalità di tutti gli ospiti presenti presso ciascun Collegio alle competenti Autorità di Pubblica Sicurezza, secondo quanto previsto dalle vigenti normative e senza che da ciò possa derivare alcun onere per l'Ateneo.

20.4 Ammissione dei residenti

Il gestore dovrà provvedere all'assegnazione del posto letto al residente all'atto dell'ammissione dello stesso presso ciascun Collegio, dopo la verifica dei documenti d'identità personale e dei titoli di ammissione al Collegio, accompagnandolo successivamente alla stanza e verificando in contraddittorio l'arredo, il corredo e il materiale di dotazione fornitogli, come successivamente meglio specificato, redigendo apposito verbale di consegna, che sottoscritto dal residente per espressa accettazione, verrà inviato in copia all'Ateneo.

Con successivi accordi, l'Ateneo e il gestore potranno stabilire predeterminati giorni ed orari in cui effettuare le ammissioni e dimissioni.

L'Università si riserva in via esclusiva di definire le tipologie di utenti che potranno avere accesso ai Collegi, senza che il gestore possa eccepire alcunché, potendosi destinare tutti i posti non assegnati a studenti assegnatari di borsa di studio ad uso foresteria. L'Ateneo incasserà direttamente dagli utenti, anche tramite POS messo a disposizione dall'istituto tesoriere dell'Ateneo ed installato presso la portineria, la retta relativa all'ospitalità concessa. Potranno stabilirsi orari predeterminati in cui effettuare le ammissioni e le dimissioni degli ospiti che beneficiano di ospitalità in regime di foresteria, il cui nominativo è previamente comunicato al gestore.

20.5 Dimissioni volontarie dei residenti

Quando un ospite lascia il Collegio per decorrenza dei termini di ospitalità, il gestore dovrà provvedere a controllare lo stato della camera, a ritirare il materiale in dotazione, la chiave e a segnalare all'Ateneo eventuali danni o ammanchi per i relativi addebiti. Di dette operazioni il gestore redigerà apposito verbale che dovrà essere controfirmato dal residente per espressa accettazione, ed inviato, in copia, all'Ateneo.

Qualora un ospite non segnali la propria assenza allontanandosi da un Collegio per più di cinque giorni, il gestore dichiara lo stato di abbandono e lo comunica all'Ateneo che, condotti gli accertamenti più opportuni, adotterà i necessari provvedimenti, compresa la nuova assegnazione del posto letto.

20.6 Dimissioni di ufficio dei residenti

Su richiesta dell'Ateneo, il gestore dovrà provvedere alle dimissioni d'ufficio degli ospiti. Qualora il residente dovesse opporre resistenza alle dimissioni d'ufficio, il gestore, quale incaricato di pubblico servizio, potrà farsi assistere dalla Forza Pubblica, utilizzando il decreto di dimissione emanato dall'Ateneo quale titolo avente forza esecutiva, dandone in ogni caso tempestivo avviso ai responsabili del Collegio.

20.7 Accesso ai locali e camere dei collegi

Il gestore potrà accedere alle camere dei residenti per i controlli di sua spettanza secondo le modalità impartite dall'Ateneo e potrà in ogni caso, e senza l'espletamento di alcuna particolare formalità,



accedervi in caso di comprovata necessità ed urgenza, sempre nel rispetto, ove possibile, della vita privata degli ospiti dei Collegi.

Il gestore dovrà fare accompagnare da propri dipendenti le persone autorizzate dall'Università, ivi compresi gli addetti alle manutenzioni, negli ingressi ai Collegi, in particolare modo in occasione di verifiche presso le camere dei residenti.

20.8 Controllo delle attività dei residenti

Il gestore, tramite il proprio personale impiegato presso la struttura, è responsabile dei controlli finalizzati alla sicurezza di ciascun Collegio nel rispetto del vigente regolamento e delle norme contenute nel presente capitolato.

Ogni violazione a leggi, regolamenti e disposizioni dell'Ateneo da parte dei residenti dovrà essere immediatamente segnalata, così come indicato nel Regolamento dei collegi universitari dell'Università degli Studi dell'Insubria, all'Ufficio Diritto allo Studio e, qualora ne ricorrano i presupposti di legge, alle competenti Autorità.

È fatto obbligo al gestore, nei casi di fatti gravi e gravi emergenze, sentito ove possibile l'Ateneo, di richiedere l'intervento presso i Collegi delle competenti Autorità di Pubblica Sicurezza. A titolo meramente esemplificativo si indicano quali fatti gravi e gravi emergenze:

- l'occupazione di camere da parte di non aventi diritto;
- l'occupazione dell'immobile da parte di persone che impediscano al gestore di applicare leggi e regolamenti e comunque pregiudichino in modo grave l'attività dei Collegi;
- l'uso di violenza su persone e/o cose, esercitata in qualsiasi forma.

20.9 Divieto di fumo

In tutti gli spazi dei Collegi, nessuno escluso, vige il divieto assoluto di fumo e il gestore è tenuto a far osservare tale divieto, ponendo in essere tutti gli adempimenti derivanti dalla vigente normativa. Sarà cura dell'Università provvedere all'affissione dell'opportuna segnaletica. Il personale del gestore verrà quindi chiamato funzionalmente a vigilare sul rispetto del divieto di fumo. Per ogni violazione all'obbligo di vigilanza, dovuta ad omessa vigilanza del gestore, che sia accertata dai funzionari dell'Ateneo, sarà irrogata al gestore una penale di euro 250,00.

20.10 Servizio di pulizia

Il gestore dovrà garantire la pulizia, l'igiene e il decoro di ciascun Collegio, ivi compresi i locali e le aree esterne di pertinenza, nessuno spazio escluso. Gli interventi di seguito riportati, come le loro tempistiche, rivestono carattere di standard minimi inderogabili e per tale ragione dovranno essere sempre garantiti.

Di seguito vengono indicati gli interventi specifici e le rispettive frequenze minime che dovranno essere sempre garantiti dal gestore (si precisa che con il termine spazi comuni s'intende qualsiasi spazio non adibito a stanza per ospiti):

LEGENDA



*Servizi alberghieri presso gli edifici
situati a Varese in via Medaglie d'oro e a
Como in p.zza Santa Teresa dall'avvio
del servizio sino al 30/09/2025*

G - Interventi giornalieri (compreso sabato)

S - Interventi settimanali

M - Interventi mensili

T - trimestrali

A - Interventi annuali

C - da effettuare ad ogni cambio ospite

SPAZI	INTERVENTI	PERIODICITÀ
Ingresso e corridoi	- Spolveratura arredi	G
	- Scopatura e lavaggio pavimentazione	
	- Aspirazione superfici	
	- Scopatura e lavaggio a fondo pavimentazione	S
	- Lavaggio moquette	A
	- Lavaggio tendaggi	
Cabine ascensori	- Scopatura	G
	- Ripasso pareti	
Servizi igienici spazi comuni	- Scopatura e lavaggio a fondo pavimentazione	G
	- Lavaggio e disinfezione apparecchi igienici	
	- Ripasso specchi	
Aule, sale studio e sale comuni in genere	- Scopatura e lavaggio pavimentazione	G
	- Spolverature arredi	
	- Scopatura e lavaggio a fondo pavimentazione	S
	- Ripasso superfici a vetri	A
	- Lavaggio tendaggi	A
Locale lavanderia	- Scopatura e lavaggio pavimentazione	G
	- Ripasso macchine lavaggio	
	- Scopatura e lavaggio a fondo pavimentazione	S
Locali cucina comunque destinati alla consumazione di cibi	- Scopatura e lavaggio pavimentazione	G
	- Pulizia, sanificazione e disinfezioni attrezzi cucina, punti cottura e arredi	
	- Scopatura e lavaggio a fondo pavimentazione	S
	- Pulizia e/o sbrinatoria dei frigoriferi	S
Uffici a disposizione del gestore (compresi spogliatoi per il personale o dell'Università)	- Scopatura e lavaggio pavimentazione	G
	- Ripasso specchi e vetrate	
	- Spolveratura arredi	
	- Scopatura e lavaggio a fondo pavimentazione	S
	- Lavaggio tendaggi	A
Scale, senza nessuna eccezione, disimpegni	- Scopatura e lavaggio marciapiedi, cortili e cavedi compresi	S



compresi	- Scopatura e lavaggio a fondo pavimentazione	
Locali spazzature	- Scopatura, aspirazione e lavaggio	G
Magazzini, vani tecnici, senza eccezione	- Scopatura, aspirazione e lavaggio qualora necessario	M
Vetri, vetrate, plafoniere e tendaggi	- lavaggio	A
Camere e relativi servizi	- Spolveratura arredi - Ripasso porte infissi senza eccezione alcuna - Sbrinatura pulizia interna frigoriferi - Scopatura e lavaggio a fondo pavimentazione senza eccezione alcuna - Pulizia e disinfezione apparecchi sanitari senza eccezione alcuna	C
	- Lavaggio vetri e tendaggi	A
Camere ad uso foresteria È a carico del gestore la fornitura agli ospiti in arrivo presso la foresteria di set di cortesia (bicchiere monouso, shampoo-doccia e saponetta)	- Spolveratura arredi - Ripasso porte infissi senza eccezione alcuna - Sbrinatura pulizia interna frigoriferi - Scopatura e lavaggio a fondo pavimentazione senza eccezione alcuna - Pulizia e disinfezione apparecchi sanitari senza eccezione alcuna	C
	- Lavaggio vetri	A
Edificio in via Medaglie d'oro in Varese		
Vetrine posizionate in via Orrigoni e via Medaglie d'oro	- Lavaggio vetri	S
Marcia piede antistante vetrine ed entrate edificio	- Scopatura e lavaggio pavimentazione	G
Sala ginnastica	- Scopatura e lavaggio pavimentazione - Pulizia e sanificazione attrezzi ginnici - Spolveratura arredi	G
	- Scopatura, lavaggio e sanificazione a fondo pavimentazione e attrezzature	A
	- Lavaggio tendaggi	A
Garage piano -1	- Scopatura e lavaggio pavimentazione	S
Edificio di piazzale Santa Teresa in Como		
Cortile antistante entrate edificio ed aree di pertinenza	- Scopatura e pulizia pavimentazione	S



(intercapedine retro edificio)		
-----------------------------------	--	--

20.11 Materiali e attrezzature

I materiali, prodotti, attrezzi, attrezzature e macchinari necessari per l'esecuzione delle operazioni di pulizia ed in genere per l'esecuzione di ogni altra operazione richiesta dal presente Capitolato saranno a totale carico del gestore e dovranno essere tutti conformi alle vigenti normative, con un particolare riguardo alla normativa in tema di sicurezza e prevenzione infortuni.

20.12 Camere riservate al servizio di foresteria

Si definiscono camere in regime di foresteria tutte quelle non assegnate agli studenti beneficiari di provvidenze economiche erogate dall'Università. Esse possono essere concesse a studenti, docenti o terzi autorizzati per periodi decisi a discrezione dell'Ateneo, anche limitatamente alle sole giornate di sabato e domenica.

Per tali camere si applicherà quanto previsto espressamente dagli articoli del presente Capitolato in termini di esecuzione del servizio.

È a carico del gestore la fornitura all'arrivo di ciascun ospite di un set di cortesia così composto: bicchiere monouso, shampoo-doccia, saponetta e 2 rotoli di carta igienica.

20.13 Carta igienica e attrezzi per le pulizie

Il gestore fornirà per i servizi igienici comuni, il sapone liquido, la carta igienica, gli asciugamani in carta ed i copri water in base all'occorrenza.

Il gestore dovrà fornire per ogni servizio igienico, incluse le camere degli ospiti, gli scovolini che potranno essere sostituiti dietro semplice richiesta dell'Ateneo.

Il gestore doterà ciascun piano degli immobili, occupato da stanze di set per le pulizie (scopa, spazzolone, ecc.), da lasciare a disposizione degli ospiti.

20.14 Guardaroba

Ciascun posto letto dovrà essere dotato a cura del gestore di un coprimaterasso, guanciaie, lenzuola, federa e trapunta, garantendo idonei standard qualitativi.

A cura del gestore, ogni ospite avrà inoltre a disposizione un corredo bagno così composto: salvietta grande (telo), salvietta piccola e salvietta ospiti.

Il gestore dovrà provvedere alla custodia e alle operazioni di cambio di detta biancheria con le seguenti modalità: cambio quindicinale di coprimaterasso, lenzuola, federe e corredo bagno ai residenti ed in ogni caso al momento delle dimissioni del residente in occasione di un nuovo ingresso.

Per le camere a uso foresteria il cambio dei corredi bagno e letto dovrà avvenire settimanalmente e comunque ad ogni cambio di ospite.

Il servizio di lavanderia del guardaroba potrà essere effettuato, a cura della gestione anche tramite subappalto, da ditta specializzata del settore. Il servizio potrà essere effettuato anche mediante modalità lavanolo.



I materassi saranno forniti dall'Università e a carico della stessa saranno le successive sostituzioni. Ad eccezione del caso di normale usura, al termine del periodo contrattuale, per quanto concerne i materassi, è ammessa una mancanza di materiale pari al 10% della dotazione iniziale. La mancata riconsegna da parte del gestore di quanto affidatogli comporterà l'addebito di quanto mancante.

20.15 Interventi di sanificazione ambientale interni ed esterni

Il gestore dovrà provvedere alle operazioni di disinfestazione, disinfezione, deblattizzazione e derattizzazione degli edifici nella loro interezza, nessuno spazio a lui affidato escluso, ogniquale volta queste si dovessero rendere necessarie.

È a carico del gestore la consegna dei rifiuti e degli imballaggi secondo le vigenti norme comunali in materia. Il servizio di conferimento e smaltimento rifiuti dovrà essere eseguito in modo ottimale e comunque nel rispetto delle normative, regolamenti e direttive vigenti, con un particolare riguardo a quelle in tema di riciclo e raccolta differenziata di rifiuti, nonché ad ogni altra ordinanza, anche comunale, in tema di nettezza urbana che dovesse venire emanata in corso di contratto. L'adeguamento a tali disposizioni non dovrà comportare alcun aggravio d'oneri per l'Ateneo. Sarà onere del gestore, relativamente a prodotti di scarto di competenza, curare secondo la vigente normativa lo smaltimento di rifiuti particolari (toner, nastri stampanti, neon, oli esausti, ecc...), dotandosi anche di tutti i necessari registri eventualmente richiesti.

Sarà onere del gestore installare presso ciascun Collegio, con una particolare attenzione per gli spazi comuni, idonei contenitori, per numero e capienza, in grado di consentire agli ospiti dei Collegi lo smaltimento differenziato dei rifiuti di carta, vetro, alluminio e plastica.

In caso di nevicata il gestore dovrà provvedere alla spalatura della neve dai marciapiedi esterni di pertinenza immediatamente perimetrali all'edificio e siti all'interno della recinzione di confine, secondo le ordinanze comunali vigenti al momento dell'evento. Il gestore, presso tali marciapiedi, dovrà altresì provvedere allo spargimento di idonei prodotti per evitare la formazione di ghiaccio tutte le volte in cui le condizioni atmosferiche lo rendessero necessario, in modo tale da consentire l'agevole transito delle persone da e verso l'entrata dell'edificio. Il gestore dovrà inoltre garantire la transitabilità dei camminamenti e, nell'edificio di Varese, dell'accesso al posteggio interrato presente.

20.16 Manutenzione

Il gestore risponderà della funzionalità di tutti gli impianti presenti presso ciascun Collegio e dovrà assicurarne il funzionamento con personale adeguatamente istruito, nel rispetto delle norme tecniche e di legge, segnalando ai referenti indicati dall'Università eventuali disfunzioni, mal funzionamenti, interruzioni dell'erogazione e qualsiasi altra anomalia nel loro funzionamento, attivandosi in ogni caso, per la parte di propria competenza, nelle operazioni di ripristino della funzionalità di detti impianti, secondo le disposizioni ricevute dall'Università.

Sarà onere dell'Università provvedere alla fornitura del servizio di riscaldamento, condizionamento ed acqua calda relativi ai Collegi, così come provvedere all'assolvimento dei relativi oneri economici e manutentivi, siano essi ordinari che straordinari. Le spese per la fornitura di energia elettrica e acqua relative a ciascun immobile saranno a totale carico dell'Università, che manterrà l'intestazione delle



relative fatture, dovendo curare il gestore che l'erogazione di dette utenze, come dei servizi di cui più sopra, siano costantemente assicurati per l'intero periodo del contratto, dandone, in caso contrario, pronta segnalazione all'Università per i rispettivi interventi di competenza. In particolare il gestore dovrà verificare che siano sempre garantite le forniture dei servizi di riscaldamento, condizionamento e acqua calda relativi a ciascun Collegio e che le ditte incaricate dall'Università di fornire detti servizi vi provvedano sempre in modo ottimale, segnalando con tempismo ogni sospensione o mancanza che dovesse verificarsi.

Sarà onere del gestore evitare consumi eccessivi e non motivati relativamente alle utenze in parola. Nella fattispecie e a titolo esemplificativo, dovrà verificare lo spegnimento da parte degli utenti delle luci sui balconi, nella cucina e nei locali di uso comune nelle ore diurne e notturne, la chiusura delle finestre nei luoghi comuni nei mesi invernali abbinata alla impostazione della temperatura massima dei radiatori presenti negli stessi luoghi.

Qualora si dovesse verificare la mancanza di attenzione nei confronti di questo aspetto specifico le spese indicate nella fattura del consumo del mese in corso sarà addebitata al gestore stesso.

L'impiego di energia elettrica, acqua potabile, gas e di qualsiasi altra forma di energia presente presso i locali dei Collegi da parte del gestore deve essere fatto con personale che conosca la manovra dei quadri di comando e delle saracinesche di intercettazione. Il gestore s'impegna a utilizzare gli impianti e le attrezzature installate e/o avute in consegna con personale qualificato, secondo le norme d'uso di ogni macchina e secondo le disposizioni emanate in materia dalle leggi antinfortunistiche. Ogni responsabilità per l'uso degli impianti e delle attrezzature è a carico del gestore e i danni eventualmente provocati per incapacità, incuria o dolo sono contestati al gestore e, qualora egli non provveda entro venti giorni dalla data della contestazione al ripristino di quanto danneggiato, l'Ateneo provvederà a quanto necessario dandone comunicazione scritta al gestore ed addebitandogli l'importo delle spese sostenute con una maggiorazione del 20% a titolo di penale.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di risalita presenti presso i Collegi sarà a totale carico dell'Università.

Le spese relative al traffico telefonico e più in generale quelle relative alla fornitura del servizio dati – fonia sono a totale carico dell'Università, che provvederà altresì all'intestazione a proprio nome dei contratti relativi ed al pagamento delle relative fatture. Nel caso venissero rilevati abusi o utilizzi impropri della linea eventualmente assegnata al gestore stesso, l'Università si riserva la facoltà di addebitarne i costi del traffico. Previo accordo tra le parti, l'Università potrà intestare al gestore i contratti relativi alle linee telefoniche a questo assegnate. È a carico dell'Università la manutenzione ordinaria e straordinaria dei centralini, degli impianti telefonici, citofonici e video sorveglianza presenti presso ciascun Collegio, come anche degli impianti di fonia - dati a servizio dello stesso.

20.17 Manutenzione ordinaria e straordinaria

È a carico dell'Università la manutenzione ordinaria e straordinaria dei Collegi, degli impianti e beni mobili in esso presenti, ad eccezione di quanto espressamente specificato nel presente capitolato speciale d'appalto.



Qualora tali interventi si rendano necessari per fatti imputabili al gestore gli stessi gli verranno addebitati.

Il gestore dovrà consentire il libero accesso in occasione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte del personale incaricato dall'Università. L'Ateneo non si assumerà alcuna responsabilità circa gli eventuali ammanchi o danni causati da parte del personale di cui sopra.

20.18 Servizio di piccole manutenzioni

Il gestore dovrà provvedere a propria cura e spese ad alcuni interventi di piccola manutenzione riguardanti i Collegi, gli impianti e i beni mobili in esso presenti, secondo le indicazioni di seguito riportate.

Impianti meccanici/idraulici:

- sostituzione filtri rubinetti bagni e cucine + filtri cappe;
- riparazione/sostituzione delle guarnizioni dei rubinetti;
- sostituzione assi wc;
- riparazione/sostituzione flessibili docce + pulizia pilette;
- riparazione/sostituzione box doccia + arredo bagni;
- siliconature fughe bagni e cucine;
- sostituzione filtri fan coils.

Impianti elettrici

- sostituzione lampadine stanze + parti comuni interne;
- sostituzione neon + reattori stanze + parti comuni interne;
- gestione immagini di eventuali telecamere ingresso carraio + ingresso esterno piano interrato + altre eventuali telecamere da installare

Porte

- riparazione/sostituzione serrature + maniglie + cerniere + coprifili;
- riparazione/sostituzione serrature + maniglie delle porte delle camere.

Arredi

- riparazione/sostituzione di tutti gli arredi;
- riparazione/sostituzione cinghie + tapparelle + maniglie infissi;
- sostituzione vetri

Tinteggiature e verniciature

- Tinteggiature e verniciature interne (comprese cucina, stanze, bagni, ecc.) ove richiesto dal Direttore dell'esecuzione.

20.19 Servizio di monitoraggio per la prevenzione del rischio legionellosi

Il gestore dovrà provvedere a proprie spese alla vigilanza per quanto attiene la gestione del rischio legionella presso ciascun Collegio. La vigilanza dovrà avvenire mediante un servizio di campionamento ed analisi strumentale dell'acqua di rete da eseguirsi presso ciascun l'edificio allo scopo di valutare il rischio della presenza del batterio Legionella nella rete idrica della struttura. Le analisi dovranno essere effettuate da laboratorio esterno specializzato.



Poiché entrambi i Collegi rientrano tra le strutture ricettive, il servizio, avente per oggetto Linee guida sulla Prevenzione ed il controllo della Legionellosi pubblicate il 07/05/2015, dovrà essere svolto in ottemperanza alle Linee guida sulla Prevenzione e controllo della Legionella approvate con Decreto Regionale n. 1751 del 24/02/2009 ed in ottemperanza all'accordo tra il Ministero della Salute e le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano.

Il gestore dovrà provvedere, mediante un laboratorio specializzato, ad almeno un campionamento delle acque da sottoporre ad analisi per la ricerca del batterio in numero di 15 (quindici) prelievi di acqua di rete (10 per l'edificio di Varese e 5 per l'edificio di Como) per ogni campagna di campionamento.

I prelievi dovranno essere effettuati in ottemperanza all'allegato 3 delle Linee guida sulla Prevenzione e controllo della Legionella, i campioni da analizzare dovranno essere prelevati direttamente dal terminale di distribuzione o dal punto di prelievo. Ogni campione dovrà essere refertato con apposito rapporto di prova da laboratorio autorizzato ed attrezzato secondo le Linee guida sulla Prevenzione ed il controllo della Legionellosi.

I risultati delle analisi dovranno essere tempestivamente comunicati all'Università.

Per tutto quanto non specificatamente indicato il riferimento è comunque alle Linee guida sulla Prevenzione ed il controllo della Legionellosi

20.20 Servizio di lavanderia

In entrambi gli edifici sono stati individuati degli spazi destinati ad uso lavanderia dove installare una lavatrice ed una asciugatrice a gettone.

In via Medaglie d'oro il servizio è offerto dall'azienda PASVENS SRL con sede a Minerbio (BO) in via Marzabotto n. 14/L partita IVA con un contratto sottoscritto con il precedente gestore che scadrà nel 2026. Il gestore dovrà subentrare al contratto in essere.

In questi spazi il gestore, dovrà monitorare la funzionalità del servizio di lavanderia a self service a disposizione degli ospiti dei collegi. Il costo di ogni ciclo di lavaggio e di asciugatura è a carico degli ospiti dei Collegi con un costo unitario concordato con l'Ateneo.

Il contratto non prevede oneri a carico del gestore.

La manutenzione delle apparecchiature nonché le spese del relativo materiale di consumo sono a carico di PASVENS SRL.

Nell'edificio S. Teresa di Como il gestore dovrà garantire a proprie spese alla fornitura di una lavatrice e di una asciugatrice a gettone al fine di garantire un servizio simile a quello presente nell'edificio di Varese.

20.21 Servizio di distribuzione automatica bevande e alimenti

In entrambi gli edifici sono stati individuati degli spazi destinati ad ospitare dei distributori automatici ad uso degli ospiti per bevande calde, fredde ed alimenti vari (snack, brioches, ecc.).

È a discrezione del gestore incrementare le tipologie dei distributori (ad esempio: pasti caldi e/o freddi).

In via Medaglie d'oro il servizio è offerto dall'azienda ORASESTA Spa di Olgiate Olona (VA) con un



contratto sottoscritto con il precedente gestore che scadrà nel 2026. Il gestore dovrà subentrare al contratto in essere al fine di garantire la continuità del servizio.

In questi spazi il gestore, dovrà monitorare la funzionalità del servizio di distribuzione automatica a disposizione degli ospiti e garantire che i prezzi siano concordati con l'Ateneo ed allineati con quelli presenti nelle altre sedi dell'Ateneo.

Il contratto non prevede oneri a carico del gestore.

La manutenzione delle apparecchiature nonché le spese del relativo materiale di consumo sono a carico di ORASESTA Spa.

Nell'edificio S. Teresa verranno messi a disposizione dei distributori automatici a cura dell'Ateneo. È a discrezione del gestore usufruire di tale servizio o provvedere con fornitore proprio.

I prezzi dei prodotti offerti dovranno essere in linea con i prezzi comunemente praticati per cibi e bevande erogate a mezzo di distributori automatici nelle strutture universitarie.

20.22 Gestione della cucina

Negli edifici è presente un locale adibito a cucina a disposizione di tutti ospiti di ciascun collegio.

A causa dell'uso particolare del locale, il gestore dovrà garantire l'osservanza di ogni regola necessaria al buon funzionamento della stessa. In particolare occorrerà vigilare affinché gli utilizzatori ne facciano un uso corretto che non pregiudichi l'utilizzo da parte degli altri ospiti.

È fatto obbligo al gestore di fornire le stoviglie (piatti, posate, bicchieri, pentole, ecc.) necessarie a garantire l'utilizzo della cucina da parte degli ospiti, concordando con l'Ateneo eventuali modalità di distribuzione delle vettovaglie stesse.

Il gestore dovrà vigilare affinché siano rispettate le seguenti disposizioni:

- uso corretto delle attrezzature e conservazione dell'ordine esistente
- verifica dello stato delle stoviglie
- divieto di allontanamento durante la cottura dei cibi lasciando accese le piastre a induzione o altre attrezzature
- pulizia delle attrezzature e vettovaglie al termine del pasto
- rispetto di eventuali orari stabiliti
- verifica dello stato delle vettovaglie
- divieto di abbandonare resti di cibi e bevande in cucina e/o nei locali predisposti al consumo
- obbligo di conservare adeguatamente gli alimenti deperibili in contenitori idonei all'interno dei frigoriferi con indicazione del nome del proprietario
- divieto di introduzione di frigoriferi, freezer, forni elettrici o forni a microonde aggiuntivi rispetto alle attrezzature già presenti.
- divieto, al fine di garantire la rotazione, di trattenersi in cucina se non per il tempo necessario alla preparazione del pasto
- segnalazione immediata all'Ateneo di eventuali danni riscontrati e condotte degli ospiti non



**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DELL'INSUBRIA**

**CAPITOLATO SPECIALE
D'APPALTO**

*Servizi alberghieri presso gli edifici
situati a Varese in via Medaglie d'oro e a
Como in p.zza Santa Teresa dall'avvio
del servizio sino al 30/09/2025*

consone