

N di raccolta

Convenzione tra Siena Host S.r.l. e l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana relativa all'alloggio di studenti universitari presso le strutture denominate "Guesthouse Terzo di Città" e "Relais Il Casato"

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno 2023

TRA

L'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana, con sede legale in Firenze, Viale Gramsci, 36, C.F. 94164020482, in seguito denominata "**Azienda**", rappresentata dal Direttore Dott. Enrico Carpitelli nato a Castelfiorentino il 09/09/1965, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Ente, autorizzato alla stipula ai sensi dell'art. 21, co. 6 del Regolamento organizzativo aziendale

E

Siena Host S.r.l., con sede in Siena, VIA GIOVANNI DUPRE' 126(P.I. _ 01525940522, in seguito denominata "**Società**" o "**Siena Host**", nella persona del Sig.ra MARIA CATERINA MUZII, nato a SIENA il 06/08/1969 e domiciliato per la carica presso la sede della stessa, il quale interviene, stipula ed agisce non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore speciale della medesima.

(L'Azienda e la Società, di seguito congiuntamente definiti come le "**Parti**" e, individualmente, come la "**Parte**")

PREMESSO CHE

Tra le principali finalità dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario vi è l'attribuzione, per concorso, di benefici di sostegno allo studio per gli studenti universitari capaci e meritevoli, anche se privi di

mezzi economici, e, tra questi, l'assegnazione di posti letto presso le residenze universitarie interamente gestite dall'Azienda medesima;

L'Azienda può, a termini di legge, gestire il servizio abitativo, oltre che con le proprie strutture ricettive, anche mediante convenzioni con soggetti pubblici o privati che mettano a disposizione dell'Azienda stessa le proprie strutture;

L'Azienda si trova nella temporanea necessita di ospitare parte dei vincitori di borsa di studio in altre strutture ricettive non ricomprese tra quelle in disponibilità, garantendo loro la continuità del servizio offerto e, conseguentemente, la regolare prosecuzione degli studi intrapresi;

In data 27 aprile 2022 l'Azienda ha proceduto a pubblicare sul Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana - START, un Avviso di indagine esplorativa al fine di reperire la sussistenza, nei Comuni di Firenze, Pisa e Siena, di immobili a destinazione ricettiva idonei ad essere destinati temporaneamente a residenze per studenti universitari;

A seguito della mancanza di interesse da parte di operatori economici presenti sul Sistema START per i territori di Pisa e Siena, l'Azienda ha proceduto ad estendere la propria ricerca attraverso diversi canali di informazione e specifica attività di ricerca di mercato;

In esito alla suddetta attività di ricerca di mercato effettuata nella città di Siena, è stata accertata la disponibilità da parte della società **Siena Host S.r.l.** di disporre di possibili soluzioni idonee a soddisfare le esigenze dell'Azienda;

le Parti concordano di procedere alla sottoscrizione di una convenzione (**l'"Accordo"**) alle condizioni, termini e modalità di seguito esposte.

CONSIDERATO CHE

La Società ha in gestione le seguenti strutture (le "**Strutture**").

- a) Nome delle Strutture: "Guesthouse Terzo di Città" e "Relais Il Casato";
- b) Tipologia: strutture turistiche ricettive /bnb e residenza d' epoca);
- c) Indirizzo: Via di Città, 146; Via Giovanni Duprè 126 Siena.

Destinazione d'uso: attività turistico ricettiva extra alberghiera.

La suddette Strutture sono dotate di n. 4+ 6 camere per un totale di 9+ 13 posti letto.

Le Strutture sono provviste di impianti certificati e conformi alle norme di settore vigenti e rispetta le disposizioni di cui al D.P.R. n. 151 del 1° agosto 2011 recante la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi.

La Società ha manifestato la disponibilità a mettere a disposizione numero 22 alloggi della propria Struttura (gli "**Alloggi**") da destinare agli studenti universitari individuati dall'Azienda nell'ambito della propria funzione istituzionale prevista dalla Legge Regionale "Norme di attuazione del diritto allo studio universitario" n° 32 del 26 luglio 2002 e ss.mm. che contempla il Servizio abitativo quale strumento volto ad agevolare la frequenza degli studenti universitari fuori sede (gli "**Utenti**").

Gli Alloggi risultano così suddivisi:

Guesthouse TERZO DI CITTA': n. 9 posti letto, distribuiti in 4 camere: 2 camere triple, 1 camera doppia, 1 camera singola.

Relais Il Casato: n. 13 posti letto, distribuiti in 6 camere: 1 camera tripla, 5 camere doppie

Le Strutture che la Società intende mettere a disposizione sono state visionate dagli incaricati dell'Azienda che le hanno valutate del tutto adeguata alle esigenze specifiche dell'Azienda e degli Utenti.

Le Strutture risultano altresì ubicate in un contesto territoriale prossimo all'insediamento universitario di Siena, così da rispondere in maniera adeguata al requisito della prossimità rispetto alle sedi didattiche che rappresenta uno degli aspetti precipui del servizio abitativo destinate agli studenti universitari;

tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1 - Premesse

Le Premesse che precedono e gli allegati al presente Accordo di seguito indicati (gli "**Allegati**") formano parte integrante e sostanziale dello stesso:

Allegato "A": Regolamento;

Allegato "B": Inventario delle dotazioni e delle forniture degli Alloggi;

Allegato "C": Scheda Servizi Struttura;

Allegato "D": Informativa Privacy.

Articolo 2 - Oggetto

Siena Host concede in godimento all'Azienda che accetta gli Alloggi presso le Strutture per la Durata (come *infra* definita) e dietro pagamento del Corrispettivo (come *infra* definite) e di ogni altro onere e spesa come dovuti in base al presente Accordo al fine della loro occupazione da parte degli Utenti selezionati dall'Azienda.

Le Parti, pertanto, prendono atto che gli Alloggi saranno assegnati agli

Utenti ai canoni per 11 mesi (i "**Canoni**") di € 4.000.

Resta inteso che i Canoni comprendono le spese inerenti alle utenze degli Alloggi.

I Canoni sono validi esclusivamente per la durata del presente Accordo (come infra disciplinata all'articolo 7). In caso di rinnovo dell'Accordo, Siena Host si riserva, comunque, il diritto di aggiornare annualmente i Canoni comunicando tempestivamente tali eventuali aggiornamenti all'Azienda.

L'Azienda prende atto ed accetta che, prima dell'ingresso negli Alloggi, verrà richiesto agli Utenti il pagamento di un deposito cauzionale infruttifero pari a 1 (una) mensilità.

Le Parti concordano che l'Azienda dovrà comunicare: a) i nominativi degli Utenti a Siena Host per iscritto con almeno 10 (dieci) giorni di preavviso rispetto alla data di presunto accesso di ciascun Utente presso la Struttura; nonché b) il rilascio di uno o più Alloggi.

Per poter accedere agli Alloggi ciascun Utente dovrà fornire alla direzione della Struttura (la "**Direzione**") un documento di identità come previsto dall'art. 109 del Testo Unico Leggi di Pubblica Sicurezza (il "**Documento di Identità**"), restando inteso che la Direzione potrà rifiutare l'accesso di un Utente all'Alloggio in via discrezionale in caso di mancata fornitura del Documento di Identità ovvero qualora lo ritenga opportuno ove del caso.

L'Azienda prende atto che qualora gli Utenti siano cittadini extra UE, essi saranno legittimati al soggiorno presso la Struttura solo qualora la loro presenza nel territorio della Repubblica Italiana sia in regola con la normativa applicabile in materia di immigrazione.

L'Azienda si obbliga al rispetto di tutte le previsioni di cui al presente Accordo ed a procurare che ciascun Utente si attenga al regolamento della Struttura (il "**Regolamento**") qui allegato *sub* Allegato "A" e disponibile presso la Direzione e come di volta in volta aggiornati dalla Direzione, la cui attuale versione € allegata al presente Accordo. La Direzione si impegnerà a monitorare la conformità dei comportamenti degli Utenti al Regolamento.

L'Azienda prende atto che a seguito di violazione da parte dell'Utente delle previsioni di cui al presente Accordo oppure a seguito di due richiami scritti in relazione alla violazione delle norme del Regolamento, ovvero in caso di grave e ripetuta violazione del Regolamento, l'Utente potrà essere allontanato dall'Alloggio.

L'Azienda non potrà cedere il presente Accordo a terzi senza il preventivo consenso scritto di Siena Host. L'Azienda si impegna inoltre a procurare che ciascun Utente non ceda in godimento, uso o comodato, in tutto o in parte l'Alloggio a lui concesso a terzi.

L'Azienda e l'Utente saranno responsabili in solido per tutte le obbligazioni, anche di carattere pecuniario in relazione al Corrispettivo e/o a qualunque altro onere dovuto in base al presente Accordo. Ai fini di eventuali azioni risarcitorie da parte di Siena Host, la messa in mora dell'Azienda quale debitore principale sarà considerata valida anche nei confronti dell'Utente.

L'assegnazione degli Alloggi da parte dell'Azienda agli Utenti potrà avvenire solamente dal 01/09/2023 al 31/07/2024, con possibilità di rinnovo per pari periodo dal 01/09/2024 al 31/07/2025, con esclusione dell'intero mese di Agosto durante il quale il posto Alloggio sarà libero e a

disposizione della Società per la sua normale attività ricettiva.

I posti suddetti vengono messi a disposizione comprensivi di dotazioni e forniture, come da inventario allegato sub Allegato "B" al presente Accordo.

Articolo 3 - Servizi erogati dalla Società

La Società svolgerà per conto dell'Azienda i seguenti servizi (i "**Servizi Inclusi**") relativamente agli Alloggi oggetto del presente Accordo:

- assistenza relativa agli impianti e forniture interne agli alloggi;
- *Check-in e check-out* dei soggetti assegnatari degli Alloggi;
- Manutenzione ordinaria;
- Fornitura e assistenza linea internet ADSL per le unità immobiliari/i posti letto di cui al presente Accordo.

Articolo 4 - Obblighi della Società

La Società assume l'attività di cui all'articolo 3 in piena autonomia organizzativa e operativa.

La Società provvederà all'esecuzione delle prestazioni in questione con il personale ed i mezzi che l'Azienda ha visionato e reputato adeguati, sia per numero che per qualità.

La Società, nell'espletamento di tali prestazioni, è tenuta all'osservanza delle norme relative alle assicurazioni obbligatorie e antinfortunistiche, previdenziali e assistenziali vigenti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atte ad assicurare l'incolumità delle persone addette e dei terzi, garantendo che a tutto il personale che sarà a tal fine impiegato saranno applicate integralmente tutte le disposizioni dei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro di riferimento, nonché tutte le norme in materia

retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, sanitarie e di solidarietà paritetica.

L'Azienda è altresì espressamente sollevata da qualsiasi responsabilità per danni, a case o persone in uso all'Azienda, arrecati dal personale impiegato dalla Società nella gestione o comunque per fatto a esso imputabile, nonché per sanzioni amministrative derivanti da fatto imputabile alla medesima Società nella gestione dei servizi di cui al precedente articolo 3.

Articolo 5 - Corrispettivo e fatturazione

Il corrispettivo annuo è convenuto in euro 88.000,00 (euroottantomila) oltre IVA di legge (10%) che l'Azienda si obbliga a corrispondere alla Società in n. 10 rate eguali di Euro 8.800,00 (euroottomilaottocento) oltre IVA di legge (10%) ciascuna (il "**Corrispettivo**").

Le Parti prendono atto che il Corrispettivo dovrà essere sempre riconosciuto dall'Azienda alla Società, anche in caso di risoluzione anticipata per qualsiasi motive dell'Accordo o di mancato utilizzo degli Alloggi da parte dell'Azienda e/o degli Utenti.

Il pagamento sopra indicate, difatti, si intende *"vuoto per pieno"* per gli Alloggi nel presente Accardo; ciò significa che in caso di rilascio di un Alloggio nulla sarà dovuto dalla Società all'Azienda se quest'ultima non riuscirà a rimpiazzare il cliente in uscita.

Detto Corrispettivo è da considerarsi onnicomprensivo e si riferisce sia alla messa a disposizione degli Alloggi che all'espletamento dei Servizi Inclusi di cui all'art. 3; il Corrispettivo non comprende, infatti, le eventuali tasse comunali di soggiorno, il costo delle pulizie finali obbligatorie alla

riconsegna di ciascun Alloggio, i costi per check-in e/o check-out fuori dagli orari prestabiliti ed i servizi extra, come indicati nell'Allegato C "Schede Servizi Struttura" (i "**Servizi Extra**"), per i quali l'Azienda e l'Utente resteranno responsabili in solido.

Il ritardo nel pagamento del Corrispettivo oltre il ventesimo giorno del mese costituisce grave inadempimento dell'Azienda e comporterà:

- i) l'applicazione di interessi di mora al tasso di interesse legale applicabile al momento dell'insorgere del debito;
- ii) la risoluzione del presente Accordo ai sensi dell'art. 1456 del Cod. Civ. a richiesta della Società senza bisogno di alcuna messa in mora;
- iii) il diritto di Siena Host ad ogni maggior danno.

Il pagamento del Corrispettivo o di quant'altro dovuto dall'Azienda non potrà in alcun caso essere sospeso o ritardato dall'Azienda, neppure in caso di pretese e/o eccezioni, qualunque ne sia il titolo, le quali pretese e/o eccezioni dovranno, ove del caso, essere fatte valere separatamente.

La Società provvede all'emissione di fatture elettroniche (SDI) secondo le relative specifiche tecniche:

- Fatturazione Elettronica sede di Siena: Codice univoco ufficio: VNLROD; Nome ufficio: FatturaPA_DSU_SI
- secondo le prescrizioni contenute nel D.M. 55 del 3 aprile 2013 "Regolamento in materia di emissione, trasmissione e ricevimento della fattura elettronica".

Poiché l'Azienda è soggetta all'applicazione dello "split payment" ai sensi

del comma 1 dell'art. 1 del D.L. 50 del 24 aprile 2017 le fatture dovranno recare la dicitura IVA "Scissione dei pagamenti".

I pagamenti saranno disposti dall'Azienda entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della stessa.

Ai fini del pagamento del Corrispettivo l'Azienda procederà ad acquisire il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) della Società attestante la regolarità in ordine al versamento di contributi previdenziali e dei contributi assicurativi per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti.

L'Azienda, ai sensi dell'art. 48-bis del DPR n. 602/1973 cos] come modificato dalla Legge 27 dicembre 2017, n. 205, art. 1, commi 986-989, prima di effettuare il pagamento per un importo superiore ad euro 5.000,00 (euro cinquemila/00) procede alla verifica che il destinatario non sia inadempiente all'obbligo derivante dalla notifica delle cartelle esattoriali. Il termine di 30 (trenta) giorni per il pagamento delle fatture, come sopra disciplinato, è ulteriormente sospeso nel periodo di effettuazione della verifica suddetta.

I pagamenti saranno eseguiti con ordinativi a favore della Società mediante accredito sul c/c bancario/postale dalla stessa comunicato all'Azienda.

Articolo 6 - Tracciabilità dei flussi finanziari

Le prestazioni oggetto del presente Accordo non sono soggette agli obblighi di tracciabilità (CIG codice identificativo gara) di cui all'art. 3, comma 1 della Legge n. 136/2010; sono fatte salve diverse disposizioni normative o interpretative che dovessero intervenire nel periodo di

vigenza contrattuale.

La Società si impegna ad utilizzare ai fini dell'accreditamento del corrispettivo di cui al presente atto conti correnti bancari o postali.

Articolo 7 - Durata

Il presente Accordo ha durata 11 mesi con decorrenza dal 01/09/2023 al 31/07/2024, con possibilità di rinnovo per pari periodo dal 01/09/2024 al 31/07/2025, con esclusione dell'intero mese di Agosto durante il quale il posto Alloggio sarà libero e a disposizione della Società per la sua normale attività ricettiva (la "**Durata**").

Le Parti convengono fin da adesso che almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza naturale sopra indicata avvieranno le procedure volte ad accertare la sussistenza delle condizioni per un possibile rinnovo dell'Accordo, anche per una durata diversa da quella di cui sopra, apportandovi quelle modifiche che si rendessero eventualmente necessarie

Articolo 8 - Vincolo di utilizzo

L'Azienda si impegna ad assegnare gli Alloggi in questione esclusivamente a studenti risultati beneficiari di borsa di studio che essa eroga a seguito di pubblico concorso espletato in base alle norme di legge e regolamentari di settore vigenti. Gli spazi di cui al presente Accordo dovranno, pertanto, essere destinati esclusivamente a uso di posto alloggio da assegnare a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi nell'ambito delle procedure concorsuali gestite dall'Azienda.

Ogni eventuale diversa destinazione costituisce causa di risoluzione

automatica dell'Accordo.

L'Azienda, nell'ambito delle proprie finalità istituzionali, si riserva, altresì, la facoltà di destinare gli Alloggi a studenti in mobilità internazionale ovvero a soddisfare richieste di foresterie e ospitalità temporanea da parte degli studenti alloggiati.

L'Azienda s'impegna, inoltre, a fornire ai soggetti assegnatari un'adeguata e approfondita informazione sui doveri e sugli obblighi cui questi saranno tenuti durante il soggiorno presso la Struttura di cui al presente atto.

Articolo 9 -Manleva

Siena Host non potrà in alcun modo essere ritenuto responsabile nel caso di indisponibilità temporanea di accesso alla Struttura e/o agli Alloggi dovuta a cause di forza maggiore, quali, a titolo di esempio, calamità naturali, emergenze sanitarie e pandemie, atti di terrorismo e guerra e per qualunque altra causa straordinaria non prevedibile e derivante da cause non imputabili alla Società.

Siena Host non potrà in alcun modo e per alcuna ragione essere ritenuto responsabile, in via diretta o indiretta, per danni causati dalla mancata erogazione o interruzione dei Servizi Inclusi e dei Servizi Extra.

Siena Host non potrà in alcun modo e per alcuna ragione essere ritenuto responsabile nei confronti dell'Azienda o degli Utenti per ammanchi di oggetti di valore o somme di denaro lasciati o detenuti dagli Utenti, dai suoi ospiti e da qualunque altra persona autorizzata dagli stessi ad accedere alla Struttura, all'interno dell'Alloggio e/o in qualunque altra

parte della Struttura.

Articolo 10 - Stato dei locali

L'Azienda dichiara di aver visitato la Struttura e gli Alloggi oggetto del presente Accordo e di averle trovate adatte all'uso convenuto e in perfette condizioni igieniche.

L'Azienda non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali concessi e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della Società.

La Società dichiara che gli impianti sono a norma di sicurezza ai sensi del D.M. 37/2008.

Siena Host si impegna a consegnare ciascun Alloggio ai rispettivi Utenti come indicati dall'Azienda in buono stato d'uso, manutenzione e pulizia, arredato ed idoneo alla sua destinazione residenziale. L'Azienda dovrà procurare che gli Utenti utilizzino gli Alloggi e le parti comuni della Struttura con cura e diligenza e resterà responsabile in solido di qualsivoglia danno, rottura e perdita.

L'Azienda si impegna a procurare che al termine di ciascuna occupazione gli Utenti riconsegnino gli Alloggi a Siena Host nel medesimo stato e con le medesime dotazioni e forniture, come da inventario Allegato *sub* "B", in cui li hanno ricevuti al momento della consegna, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Resta, altresì, inteso che, qualora il costo delle pulizie finali obbligatorie dell'Alloggio non sia corrisposto dagli Utenti direttamente alla Direzione, l'Azienda sarà responsabile di corrispondere a Siena Host tale costo sulla base degli importi indicati

nell'Allegato *sub* "C" "Schede Servizi Struttura" che sono variabili in base alle effettive condizioni dell'Alloggio al momento del rilascio.

Articolo 11 - Variazioni

Qualunque modifica alla presente convenzione non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Articolo 12 - Polizze assicurative

A copertura dei rischi inerenti all'attività svolta con mezzi, strumenti e personale propri, la Società dichiara di essere in possesso di polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi con massimali adeguati, di polizza assicurativa a copertura del rischio incendio fabbricato, nonché di polizza infortuni, esonerando espressamente l'Azienda da qualsiasi responsabilità per danni o incidenti che dovessero verificarsi nell'espletamento dell'attività oggetto del presente atto.

La Società esonera l'Azienda da ogni e qualsivoglia responsabilità civile e/o penale e a titolo di risarcimento per eventuali danni a cose o persone, cagionati o riconducibili ad azioni e comportamenti tenuti dagli studenti ospiti durante la permanenza nella struttura.

Articolo 13 - Controversie

Qualora si manifestassero tra le Parti controversie o divergenze in ordine alla validità e all'interpretazione del presente contratto, le Parti s'impegnano a effettuare ogni possibile tentativo per comporre le stesse in via amichevole.

Qualora ciò non sia possibile, qualunque controversia inerente all'applicazione, l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Firenze.

Articolo 14 - Sottoscrizione, registrazione e imposta di bollo

Il presente Accordo viene stipulata in forma di scrittura privata non autenticata ed € sottoscritta con firma digitale.

Il presente Accordo sarà registrato in caso d'uso a cura e spese della parte che avrà interesse a farlo.

L'imposta di bollo sull'originale informatico, di cui all'art. 2 della Tabella Allegato A - Tariffa Parte I del D.P.R. n. 642/1972, € pasta a carico di entrambe le Parti in quote uguali ed € assolta in modo virtuale dall'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario della Toscana che provvederà in base all'autorizzazione dell'Ufficio Territoriale Firenze prot. n. 108483 del 11/10/17.

Articolo 15 - Trattamento dei dati personali

I dati relativi agli Utenti saranno oggetto di trattamento da parte di Siena Host in conformità alle disposizioni di cui al Regolamento UE 679/2016 ("**GDPR**"), al D.Lgs. 196/2003, come modificato dal D. Lgs. 101/2018 ("**Codice Privacy**") e ad ogni altra disposizione di legge applicabile, nonché ai termini di cui all'informativa ex art. 13 GDPR qui allegata *sub* Allegato "D" ("**Informativa Privacy**"). La Direzione consegnerà copia dell'Informativa Privacy e dei relativi moduli di consenso agli Utenti al momento dell'ingresso degli stessi nella Residenza.

Articolo 16 - Referente dell'Azienda

Ai fini della presente Convenzione l'Azienda designa quale suo referente la Dott.ssa Chiara Galgani, Coordinatrice del Servizio Residenze, sede di Siena.

Norme conclusive

Il presente Accordo viene letto e approvato dalle Parti interessate, come

sopra rappresentate, e dalle medesime sottoscritto.

Il presente Accordo dovrà essere interpretato ed eseguito secondo buona fede, avendo riguardo alla comune intenzione delle Parti e al risultato sostanziale che, con la sottoscrizione del presente Accordo, esse intendono ragionevolmente perseguire.

Le Parti riconoscono e danno atto della riservatezza di tutti i contenuti del presente Accordo e si impegnano a mantenere riservata e a non divulgare in alcun modo l'esistenza dello stesso.

Le Parti si danno reciprocamente atto di aver contribuito in misura paritetica alla formazione del presente Contratto e concordano le singole clausole, pattuizioni, termini e condizioni qui contenute e che, pertanto, non si versa nell'ipotesi di cui all'articolo 1341 e 1342 c.c.

L'Azienda

La Società