

N° _____ Raccolta

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI POSTI LETTO DA DESTINARE
A STUDENTI UNIVERSITARI PRESSO LA RESIDENZA CX FLORENCE DI
VIALE MORGAGNI 55 FIRENZE.**

L'anno duemilaventitre il giorno _____ del mese di

TRA

- Campus X S.r.l. (di seguito "Società"), società a socio unico soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di The student world s.r.l. (cod. fisc. 11465140967), con sede legale in Roma, Via Abruzzi 25, codice fiscale e partita IVA n. 07605420962, rappresentata dal dott. Samuele Annibali, nato a _____ e domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene in qualità di Amministratore delegato e legale rappresentante *pro tempore*, autorizzato ad impegnare legalmente la Società per il presente atto;

E

- Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario (di seguito "Azienda"), con sede legale in Firenze, Viale Gramsci 36, C.F. n. 94164020482 e Partita IVA n. 05913670484, rappresentata dal Dott. Enrico Carpitelli, nato a _____

_____ e domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda, il quale interviene in qualità di Direttore

dell'Azienda, autorizzato ad impegnare legalmente l'Azienda per il presente atto, in virtù dell'art. 21, comma 6 del Regolamento organizzativo aziendale approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 244 del 4/3/2019 e a ciò autorizzato a seguito di Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. del

PREMESSO

- i. che Campus X S.r.l. risulta conduttore, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 30 agosto 2019 con la società Birillo 2007 S.r.l. di Milano, del Complesso Immobiliare censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze Fg. 35, Part. 2815, Sub 1, 3, 4, 5, 6 e 7 e Part. 2187, ubicato in Viale G.B. Morgagni, 55 e destinato a residenza per studenti universitari, dalla medesima Birillo 2007 S.r.l. costruito quale concessionaria della convenzione sottoscritta in data 19 luglio 2006 dall'Università degli Studi di Firenze e Maire Engineering S.p.A. (poi Tecnimont S.p.A., oggi Neosia S.p.A.);
- ii. che a seguito dell'adozione da parte del Ministro dell'Università e della Ricerca del Decreto Ministeriale n. 1252 del 2 dicembre 2022 recante le procedure e le modalità di accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari, Campus X S.r.l. ha avanzato richiesta di cofinanziamento ai sensi degli artt. 2 e 4 del citato D.M.

per il Complesso Immobiliare posto nella sua disponibilità per effetto del contratto di locazione richiamato al punto precedente;

iii. che con Decreto Ministeriale del Ministro dell'Università e della Ricerca n. 77 del 14 febbraio 2023 è stato approvato l'elenco degli interventi giudicati ammissibili ai fini del finanziamento di cui al predetto DM 1252/2022, che comprende l'intervento di cui al precedente punto ii. promosso da Campus X S.r.l.;

iv. che in data 20 febbraio 2023 è stato stipulato tra il Ministero dell'Università e della Ricerca e Campus X S.r.l. l'Atto d'obbligo e di accettazione del cofinanziamento PNNR previsto dall'art. 9 del menzionato DM 1252/2022;

v. che a norma del sopracitato Atto d'obbligo il beneficiario del cofinanziamento si è impegnato a destinare una quota non inferiore al 20% dei posti alloggio ammessi a cofinanziamento a studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, individuati mediante graduatorie definite dagli enti regionali competenti per il diritto allo studio universitario o dalle istituzioni preposte al diritto allo studio ai sensi della vigente legislazione regionale, competenti in ciascun territorio;

vi. che l'organismo di gestione, preposto all'assegnazione dei posti alloggio a studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi della Regione Toscana è l'Azienda Regionale per il

Diritto allo Studio Universitario, istituita con Legge Regionale della Toscana n. 32/2002 e ss.mm.;

vii. che con nota prot. 2335/23 del 20 febbraio 2023 l'Azienda, acquisita la notizia di cui al punto iv, esprimeva formalmente a Campus X S.r.l. la propria disponibilità per la definizione di un accordo teso a dare attuazione a quanto previsto in relazione alla riserva minima di posti da garantire agli studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi;

viii. che, in esito al confronto intrapreso al riguardo, Campus X S.r.l. ha manifestato all'Azienda la disponibilità a riservare la quota minima dei posti da destinare agli studenti capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi, ovvero n. 46 posti letto corrispondenti al 20% della dotazione complessiva della struttura di n. 234 posti letto;

ix. che il Complesso Immobiliare di cui trattasi è ubicato all'interno dell'insediamento universitario di Viale Morgagni, in contiguità con altre strutture gestite dall'Azienda, quali le residenze universitarie "P. Calamandrei", "David Sassoli" e ATER e la mensa universitaria "P. Calamandrei", oltreché con numerose sedi didattiche dell'Ateneo fiorentino, cosicché la sua destinazione, ancorché parziale, agli studenti capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi risulta coerente con la destinazione pubblica dell'insediamento in parola e al contempo concorre

al perseguimento dell'obiettivo di assicurare il posto alloggio a tutti gli studenti che ne hanno diritto ai sensi e secondo i termini delle procedure concorsuali che ogni anno l'Azienda esperisce al riguardo;

x. che con il presente atto le parti intendono disciplinare anche il livello specifico di servizio che Campus X S.r.l. assicurerà rispetto ai posti letto riservati agli studenti capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi;

tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1 - Premesse

Le premesse del presente atto vengono ratificate e accettate quale parte essenziale dello stesso a valere quale patto.

Articolo 2 - Oggetto

Campus X S.r.l. concede in uso all'Azienda che accetta n. 46 (quarantasei) posti letto della Residenza universitaria "CX | FLORENCE", posta in Viale G.B. Morgagni 55, Firenze.

Le Parti convengono che i posti letto di cui al presente atto saranno messi a disposizione dell'Azienda a decorrere dal 1° ottobre di ciascun anno di durata del presente contratto e che gli stessi saranno individuati da Campus X S.r.l. entro il mese di agosto di ogni annualità ed indicati in specifico verbale di consegna da sottoscrivere con l'Azienda.

I posti letto in parola sono concessi per destinarli

esclusivamente ad uso di posto letto assegnato agli studenti universitari capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, individuati dall'Azienda nell'esercizio della propria specifica finalità istituzionale attribuita dalla Legge Regionale della Toscana n. 32/2002 e ss.mm., in attuazione dell'impegno assunto da Campus X S.r.l. in sede di Atto d'obbligo e accettazione ex D.M. 1252/2022 sottoscritto con il Ministero dell'Università e della Ricerca in data 20 febbraio 2023.

Ogni eventuale diversa destinazione costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto in danno dell'Azienda. L'Azienda avrà la disponibilità posti letto oggetto di concessione per il periodo dal 1/10 al 30/9 di ogni anno della durata contrattuale di cui al successivo articolo 7, con esclusione degli eventuali periodi di chiusura programmati della struttura.

L'Azienda si impegna, pertanto, a lasciare liberi da persone e cose i posti letto in questione per il mese di agosto di ciascun anno della durata contrattuale, che limitatamente a tale periodo torneranno nella piena ed esclusiva disponibilità di Campus X S.r.l., ferma restando la possibilità per la medesima Campus X S.r.l. di concludere accordi diretti con gli studenti per mantenere la disponibilità del posto letto nel periodo di agosto ovvero di collocarli sul mercato.

Articolo 3 - Servizi erogati nella gestione

E' compresa nella concessione di cui al presente contratto la prestazione dei seguenti servizi relativamente agli studenti ospitati nei posti letto riservati all'Azienda:

- *Front office* nei confronti degli assegnatari dei posti letto in orario ufficio;
- *Check in* e *check out* degli assegnatari dei posti letto in orario ufficio;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari in cui sono ubicati i posti letto oggetto di concessione;
- Un intervento di pulizia delle camere in cui sono ubicati i posti letto oggetto di concessione una volta al mese;
- Accesso alla zona lavanderia composta da lavatrici, asciugatrici e asse da stiro, con funzionamento tramite l'applicazione software messa a disposizione da Campus X S.r.l. al costo previsto annualmente per gli utenti della struttura
- ingresso in palestra;
- utilizzo delle aule studio;
- utilizzo della cucina comune;
- utilizzo dei posti auto, secondo disponibilità..

L'Azienda s'impegna a comunicare al gestore della Residenza i nominativi degli studenti assegnatari del posto letto con almeno 72 (settantadue) ore di preavviso rispetto alla data

prevista di accesso presso la struttura, nonché, con lo stesso preavviso, il rilascio di uno o più posti letto.

Per accedere alla Residenza l'assegnatario dei posti riservati all'Azienda dovrà fornire alla Direzione della struttura un documento di identità come previsto dall'art. 109 del Testo Unico Leggi di Pubblica Sicurezza, restando inteso che la Direzione potrà rifiutare l'accesso di chi non fornisce il documento di identità.

L'Azienda prende atto che qualora gli assegnatari dei posti ad essa riservati 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.

E' vietata la subconcessione anche parziale dei posti letto di cui al presente atto, a pena di risoluzione di diritto del contratto.

L'Azienda s'impegna, inoltre, a fornire agli assegnatari un'adeguata e approfondita informazione sui doveri e sugli obblighi cui questi saranno tenuti durante il soggiorno presso la residenza e ivi incluso quello di sottoscrivere, contestualmente alle operazioni di check-in, il Regolamento della struttura che disciplina i casi di revoca del posto letto che, per espresso accordo delle Parti, saranno applicabili agli assegnatari dei posti letto.

L'Azienda assume nei confronti di Campus X S.r.l. ogni più ampia responsabilità a garanzia dell'adempimento da parte degli studenti alloggiati nei posti riservati all'Azienda medesima delle obbligazioni nascenti dal Regolamento della struttura nonché del risarcimento degli eventuali danni alla struttura stessa

Articolo 4 - Obblighi

La gestione della residenza per quanto concerne i posti letto riservati all'Azienda è assunta da Campus X S.r.l. in piena autonomia organizzativa ed operativa e con esclusiva responsabilità sui risultati.

L'Azienda è espressamente dichiarata estranea a ogni rapporto comunque nascente con terzi in dipendenza dell'esecuzione delle prestazioni in parola.

L'Azienda è altresì espressamente sollevata da qualsiasi responsabilità per danni, a cose o persone in uso all'Azienda, arrecati dal personale impiegato dal gestore della residenza o comunque per fatto a esso imputabile.

L'Azienda dovrà assicurare che gli assegnatari dei posti letto utilizzino i posti letto medesimi e le parti comuni della struttura con cura e diligenza, nonché in ossequio alle disposizioni di cui al Regolamento della struttura e resterà responsabile in solido di qualsivoglia danno, rottura e/o perdita.

Articolo 5 - Canone

Il canone di concessione per ciascun periodo di messa a disposizione dei posti letto (ottobre-settembre di ogni anno di durata del presente contratto) è convenuto in Euro 3.800,00 (euro tremilaottoento/00) oltre IVA di legge (10%) a posto letto, indifferentemente dall'occupazione del posto letto da parte degli studenti assegnatari (dunque, con formula c.d. "vuoto per pieno"), per un canone complessivo per ciascun periodo di messa a disposizione dei posti letto (ottobre-settembre di ogni anno di durata del presente contratto) di Euro 174.800,00 (euro centosettantaquattromilaottocento/00) oltre IVA di legge (10%).

L'Azienda si obbliga a corrispondere il canone in n. 2 (due) rate semestrali anticipate, ciascuna di Euro 87.400,00 (euro ottantasettemilaquattrocento/00) oltre IVA di legge (10%), scadenti il primo giorno lavorativo di ogni mese di ottobre e aprile. La prima rata pertanto sarà versata il 2 ottobre 2023.

Detto canone si riferisce sia alla concessione dell'uso dei posti alloggio che all'espletamento dei servizi di cui all'articolo 3 ed è comprensivo delle spese energetiche.

Qualora durante il periodo di durata del contratto si verificano variazioni dei prezzi di mercato che comportino un incremento del costo di energia elettrica, gas e/o vapore per il funzionamento dell'impianto di

climatizzazione, al termine della durata del contratto il canone di cui al 1° comma sarà soggetto ad una integrazione che compensi l'incremento dei costi di energia elettrica, gas e/o vapore per il funzionamento dell'impianto di climatizzazione. L'importo dell'integrazione e il termine di pagamento dello stesso saranno comunicati all'Azienda da Campus X S.r.l., mediante comunicazione scritta tramite PEC entro 90 (novanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Contratto. In ogni caso l'integrazione relativa a ciascuno dei posti letto non potrà complessivamente essere superiore ad Euro 85 (ottantacinque/00) per ogni mese di contratto e comunque non superiore ad Euro 900 (novecento/00) per l'intera durata contrattuale.

A decorrere dal secondo anno, il canone sarà aggiornato ogni anno, nella misura del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai intervenuta fra il mese successivo alla stipulazione del presente contratto e il medesimo mese dell'anno successivo.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dell'Azienda, qualunque ne sia il titolo, e ciò anche in caso di mancata occupazione di uno o più dei posti alloggio ad essa riservati. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora l'Azienda e

legittima Campus X S.r.l. a richiedere alla stessa il pagamento degli interessi al tasso di interesse legale applicabile al momento dell'insorgere del debito e a comunicare, nei casi di mancato pagamento di due rate anche non consecutive del canone di concessione, la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Cod. Civ.

Campus X S.r.l. provvede all'emissione di fatture elettroniche (SDI) secondo le disposizioni del D.M. 55 del 3 aprile 2013 "Regolamento in materia di emissione, trasmissione e ricevimento della fattura elettronica" e con le seguenti specifiche tecniche:

- Fatturazione Elettronica sede di Firenze: Codice univoco ufficio: **PVBWDD**; Nome ufficio: **Fattura PA_DSU_FI**.

Poiché l'Azienda è soggetta all'applicazione dello "split payment" ai sensi del comma 1 dell'articolo 1 del D.L. n. 50 del 24 aprile 2017 convertito nella Legge n. 96 del 21 giugno 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 fattura secondo le modalità indicate al comma precedente.

L'Azienda, ai sensi dell'articolo 48-bis del DPR n. 602/1973 così come modificato dalla Legge 27 dicembre 2017, n. 205, articolo 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 beneficiario non sia inadempiente all'obbligo derivante dalla notifica delle cartelle esattoriali.

I pagamenti saranno eseguiti con ordinativi a favore di Campus X s.r.l. mediante accredito sul c/c bancario/postale dalla stessa comunicato all'Azienda.

Articolo 6 - Tracciabilità dei flussi finanziari

Le prestazioni oggetto del presente contratto, stante la natura dello stesso, non sono soggette agli obblighi di tracciabilità di cui all'articolo 3, comma 1 della Legge n. 136/2010 e ss.mm.ii.; sono fatte salve diverse disposizioni normative che dovessero intervenire nel periodo di vigenza contrattuale.

Articolo 7 - Durata

La concessione di cui al presente contratto decorre dal 1° ottobre 2023 e scade il 30 settembre 2026.

Le parti si impegnano sin d'ora ad aggiornare il presente contratto alla luce delle valutazioni che le stesse potranno effettuare per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle disposizioni contenute nel d.m. n. 1252/2022, nel conseguente atto d'obbligo, nonché dalla normativa vigente in materia. In considerazione della durata del presente contratto, le parti ogni anno, entro il

30 aprile di ciascun anno, si impegnano a rivalutare in buona fede le condizioni economiche del contratto per adeguarle alle condizioni di mercato.

Articolo 8 - Verifiche e controlli

Campus X S.r.l. riconosce all'Azienda la possibilità di effettuare in qualsiasi momento e previo preavviso di almeno 24 ore, con modalità da concordarsi con la Direzione della Residenza e che non pregiudichino il funzionamento della struttura, controlli al fine di verificare la gestione dei servizi di cui all'articolo 3.

L'Azienda, a seguito dei controlli effettuati, potrà far pervenire a Campus X S.r.l. eventuali osservazioni e/o contestazioni sui servizi prestati.

Qualora a seguito di tali verifiche emergano gravi carenze o gravi ritardi nella prestazione dei servizi oggetto del presente contratto, Campus X S.r.l. s'impegna ad adempiere senza ritardo e comunque, laddove il tipo di mancanza contestata lo richieda, entro e non oltre sette giorni ovvero nel maggiore tempo richiesto dalla natura dell'intervento richiesto, dal ricevimento della contestazione stessa.

Qualora carenze o ritardi nella prestazione dei servizi oggetto del presente contratto fossero addebitabili al comportamento degli assegnatari, l'Azienda si attiverà immediatamente nei confronti degli assegnatari stessi.

Articolo 9 - Recesso

L'Azienda potrà recedere dal presente contratto senza preavviso qualora la Residenza CX Florence, a seguito di modifiche normative o provvedimenti amministrativi, non risulti più idonea all'uso convenuto.

Campus X S.r.l. potrà recedere dal presente contratto senza preavviso qualora, per qualsivoglia ragione, l'importo del cofinanziamento concesso con il Decreto Ministeriale del Ministro dell'Università e della Ricerca n. 77 del 14 febbraio 2023 dovesse essere ridotto.

Il presente contratto si scioglierà automaticamente qualora (a) per qualsiasi ragione dovesse venire meno l'assegnazione a Campus X S.r.l. del cofinanziamento di cui al Decreto Ministeriale del Ministro dell'Università e della Ricerca n. 77 del 14 febbraio 2023, oppure (b) il contratto di locazione in essere con Birillo s.r.l. di cui alla premessa (i) dovesse sciogliersi per qualsiasi ragione. Nei casi di risoluzione del presente contratto di cui alle lett. (a) e (b) sopra indicate, l'Azienda non avrà diritto a richiedere, a qualsivoglia titolo, indennizzi e/o risarcimenti nei confronti di Campus X S.r.l.

Articolo 10 - Variazioni

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo né può essere provata, se non mediante apposito atto sottoscritto da entrambe le Parti.

Ogni eventuale tolleranza, anche reiterata, di inadempimenti o ritardati adempimenti degli obblighi contrattuali, non potrà essere interpretata come tacita abrogazione o modifica di tutto o parte del presente contratto.

Articolo 11 - Controversie

Qualora si manifestassero tra le Parti controversie o divergenze in ordine alla validità, all'esecuzione 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, all'interpretazione e/o all'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva ed inderogabile del Foro di Firenze.

Articolo 12 - Elezione di domicilio

Campus X S.r.l. dichiara di eleggere domicilio ai fini del presente contratto presso la propria sede legale in Roma, via Abruzzi, 25 - indirizzo PEC campusxsrl@legalmail.it.

L'Azienda dichiara di eleggere domicilio ai fini del presente contratto presso la propria sede legale di Viale A. Gramsci n. 36 - 50132 Firenze - indirizzo PEC dsutoscana@postacert.toscana.it.

Tutte le comunicazioni tra le Parti, previste o richieste dal contratto o comunque necessarie in relazione ad esso,

dovranno essere effettuate a mezzo PEC, agli indirizzi sopra riportati.

Ogni variazione dei dati relativi all'elezione di domicilio di cui al presente articolo sarà inefficace ove non comunicata all'altra parte nelle forme e agli indirizzi sopra indicati.

Articolo 13 - Trattamento dei dati personali

Le parti dichiarano di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire l'informativa di cui agli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 per protezione dei dati personali (di seguito anche il "Regolamento UE" o "GDPR") ai propri rappresentanti, i cui dati personali vengono trattati nell'ambito del presente procedimento, o in ulteriori documenti ad esso collegati, esclusivamente ai fini della conclusione del presente contratto e per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso.

Con la sottoscrizione del presente contratto Campus X S.r.l., accertata la sua capacità di assicurare ed essere in grado di dimostrare l'adozione ed il rispetto di misure tecniche organizzative adeguate ad adempiere a quanto previsto dalla normativa e dalla regolamentazione in vigore sul trattamento dei dati personali, è altresì designato dall'Azienda quale Responsabile del trattamento ai sensi

dell'art. 28 del GDPR con apposito atto di nomina. Il Responsabile del trattamento dovrà attenersi agli obblighi e alle istruzioni impartite dall'Azienda e alle eventuali ulteriori direttive che il Titolare dovesse ragionevolmente impartire per garantire la protezione e la sicurezza dei dati personali.

Campus X S.r.l. è autorizzato al trattamento dei dati personali di cui al presente Contratto esclusivamente per le finalità ivi indicate, pertanto eventuali trattamenti, comunicazioni, cessioni di dati personali per finalità diverse da quelle indicate nel contratto dovranno essere espressamente e specificatamente autorizzate dal Titolare. La durata della nomina avrà validità per il tempo necessario per eseguire le operazioni affidate dal Titolare e si considererà revocata alla cessazione della validità del contratto.

Resta inteso che, in caso di inosservanza da parte di Campus X S.r.l. di uno qualunque degli obblighi e delle istruzioni previsti nel presente articolo e nell'Allegato, l'Azienda potrà dichiarare risolto automaticamente di diritto il contratto, fermo restando che Campus X S.r.l. sarà tenuto a risarcire tutti i danni che dovessero derivarne all'Azienda e/o a terzi.

Articolo 14 - Sottoscrizione e registrazione

Il presente contratto viene stipulato in forma di scrittura

privata non autenticata ed è sottoscritto con firma digitale.

Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto sono a carico dell'Azienda.

Campus X S.r.l. provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia all'Azienda.

Articolo 15 - Norma conclusiva

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile, con particolare riguardo a quelle riguardanti l'uso.

Le Parti si danno reciprocamente atto che tutte le clausole del presente contratto, singolarmente e congiuntamente fra loro, comprese le premesse e gli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, sono frutto di specifica e diretta negoziazione tra le stesse e, pertanto, non trova applicazione l'articolo 1341 Cod. Civ.

Letto, approvato e sottoscritto

p. Campus X S.r.l.

p. Azienda Regionale diritto allo studio universitario