



Contratto d'appalto per l'affidamento del servizio di Housing a favore degli studenti internazionali, anche iscritti a percorsi di mobilità, e di ospiti accademici internazionali - CIG 99327089EF - CUI S00518460019202300038"

TRA

Il Politecnico di Torino, di seguito nominato per brevità anche "Amministrazione Contraente", con sede in Corso Duca degli Abruzzi n. 24, Partita IVA 00518460019, rappresentata dal Dott. Mauro Cecchi, in qualità di Responsabile dell'Area Approvvigionamenti Gare e Contratti Pubblici (AGACON), delegato ai fini della sottoscrizione del presente Atto con Decreto del Direttore Generale n. 149 del 23.01.2023, domiciliato ai fini del presente Atto presso la sede del Politecnico di Torino, C.so Duca degli Abruzzi, 24 – 10129 Torino

E

Il Sig. Carlo Monticelli nato il [REDACTED] a [REDACTED] nella sua qualità di titolare e Legale Rappresentante della società Homa Soc. Coop. S.p.A. con sede legale in via Gaetano Salvemini n. 14 cap. 73100 Lecce (LE) Codice fiscale/Partita Iva n. 04579080757 iscritta nel registro delle imprese presso la Camera di Commercio di Lecce sub n. 302857 di seguito denominato anche "Affidatario" e congiuntamente denominate le "Parti"

Premesso che

- attraverso la piattaforma Me-PA mediante Trattativa diretta n. 3646517 del 30.06.2023 si è dato avvio alla procedura di cui sopra, contraddistinta dai seguenti codici: CIG 99327089EF - CUI S00518460019202300038;
- con Decreto del Direttore Generale n. 1634/2023 del 26.07.2023, risultando comprovati in capo all'affidatario i requisiti richiesti ai fini della partecipazione, è stata dichiarata l'aggiudicazione definitiva ed efficace in favore della società Homa Soc. Cooperativa S.p.A., con avvio dell'esecuzione in via d'urgenza a far data dal 28.07.2023.

Tutto ciò premesso e ratificato con l'intesa che la narrativa che precede debba formare parte integrante e sostanziale del presente Atto, tra le Parti, nelle rispettive qualità

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Oggetto

Il contratto ha per oggetto l'affidamento del servizio di Housing a favore degli studenti internazionali, anche iscritti a percorsi di mobilità, e di ospiti accademici internazionali.

L'Affidatario deve occuparsi di fornire supporto per la ricerca di soluzione abitativa e disbrigo di tutte le pratiche che consentono al target finale di divenire regolarmente locatari di un immobile sul territorio nazionale, incluso la redazione e registrazione del contratto, al netto di imposte di registro e bolli di registrazione dell'Agenzia delle Entrate.



Il target finale è costituito da:

- Studenti internazionali, anche iscritti a programmi di mobilità internazionale; all'interno di tale componente dovrà essere riconosciuta priorità agli studenti iscritti per la prima volta ai corsi di laurea erogati dall'Ateneo
- Ospiti accademici internazionali.

Il servizio oggetto dell'affidamento comprende:

- messa a disposizione di banche dati ed utilizzo di piattaforma web da parte di studenti e ospiti accademici internazionali del Politecnico di Torino, mirate principalmente alle proposte presenti sulla città di Torino;
- supporto nell'intermediazione con i proprietari di posto letto;
- assistenza contrattuale in fase di lettura, spiegazione, redazione e registrazione di un contratto a norma di legge (al netto di imposte di registro e bolli di registrazione dell'Agenzia delle Entrate) a tutto il target;
- servizio di supporto nella comunicazione del servizio (esclusivamente in modalità online);
- sportello digitale per garantire una pronta risposta agli utenti finali;
- la presenza di una figura di supporto dedicata, specializzata in mediazione con studenti e ospiti provenienti dall'estero, con competenze giuridiche nell'ambito della contrattualistica privata per un numero medio mensile di 8h/settimana per fornire un servizio di assistenza al target, presso un desk/ufficio messo a disposizione dal Politecnico di Torino all'interno dei propri locali (accessibile dal lunedì al venerdì in orario lavorativo, con modalità da concordare in fase di esecuzione);
- sostegno nella ricerca di alloggi da parte di personale specializzato in modalità online o presso le sedi dell'operatore economico affidatario, durante gli orari di servizio.

Il servizio oggetto di affidamento deve essere comunque garantito all'utente finale sia nel caso in cui questo sia interessato ad una soluzione abitativa gestita o mediata dall'operatore economico affidatario, che nel caso in cui si configuri la sola necessità di supporto in riferimento ad un posto letto presente sul libero mercato e non mediato dall'operatore economico affidatario.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di modulare il numero di ore di sportello fisico presso il Politecnico di Torino in base alle necessità ed ai periodi di maggiore richiesta dei servizi (e.g. aumento delle ore nei mesi di settembre e ottobre 2023 e febbraio e marzo 2024, con conseguente proporzionale riduzione delle ore sugli altri mesi restanti).

L'operatore economico affidatario deve fornire con cadenza trimestrale adeguata reportistica sull'andamento del servizio che evidenzii almeno:

- numero di richieste di servizio ricevute dall'utenza target
- numero di utenti che sono giunti alla stipula di un contratto di locazione
- tempistica di risposta alla richiesta degli utenti, con indicazione di o tempo intercorrente tra richiesta e presa in carico o tempo intercorrente tra presa in carico e stipula contrattuale
- principali motivazioni della mancata stipula di contratto di locazione da parte degli utenti richiedenti il servizio.

Ulteriori contenuti della reportistica potranno essere concordati tra l'operatore economico ed il Responsabile del Procedimento e/o il Direttore dell'Esecuzione nel corso della vigenza contrattuale.

L'Affidatario dovrà eseguire il servizio nel rispetto delle modalità e dei tempi descritti nella trattativa Diretta n. 3646517 del 30.06.2023, che è parte integrante del presente contratto anche se non materialmente allegato; costituisce altresì parte integrante e sostanziale del presente contratto, ad esso materialmente allegata, l'offerta economica presentata dall'Affidatario.

Nell'affidamento in oggetto si intendono comprese le prestazioni di manodopera, la fornitura dei materiali, l'uso dei materiali, l'uso dei macchinari e ogni altro onere non specificatamente elencato, ma necessario per l'esecuzione a regola d'arte del servizio stesso.

2. Caratteristiche tecniche

Le specifiche tecniche della prestazione sono descritte dettagliatamente nella Sezione II – Specifiche tecniche della Trattativa Diretta n. 3646517 del 30.06.2023 alla quale si rinvia.

3. Decorrenza e durata

Il servizio di Housing ha una durata di 12 (dodici) mesi con decorrenza dal 28/07/2023.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di richiedere, al termine del contratto stipulato all'esito della presente procedura, il rinnovo del contratto alle medesime condizioni contrattuali previste nel contratto originario, fatto salvo quanto indicato nel successivo paragrafo 4 con riferimento all'eventuale quota premiale.

Il valore economico dell'opzione di rinnovo è di euro 40.000,00 + IVA, riferito alla sola quota fissa. Il riconoscimento di una quota premiale per il rinnovo, nonché le modalità di determinazione della stessa, saranno oggetto di apposita negoziazione in fase di rinnovo.

4. Ammontare dell'appalto

L'importo spendibile dalla Stazione Appaltante è costituito da:

- una quota fissa pari a euro 40.000,00 + IVA.
- una quota variabile ed eventuale che sarà riconosciuta dalla Stazione Appaltante in caso di incremento dell'indicatore di soddisfazione sul supporto ricevuto nella ricerca di soluzioni abitative, rilevato nell'ambito del Final Report Erasmus+ KA131 (par. 5.1 della Trattativa Diretta), riferito alla mobilità incoming a valere sul Programma Erasmus+ per l'anno accademico 2023-2024; tale quota potrà essere riconosciuta soltanto a seguito della comunicazione del relativo indicatore da parte dell'Agenzia Nazionale Erasmus Plus, prevista per la prima parte dell'anno 2025. L'ammontare di tale quota variabile sarà determinato in ragione dell'uno per cento della quota fissa per ogni punto percentuale di incremento del citato indicatore di soddisfazione, fino ad un massimo del 10% della quota fissa.

Non sono previsti oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

Il servizio erogato prevede il versamento di un contributo **massimo (Fee) pari a 100,00 €** iva inclusa, a carico dei soli studenti stranieri richiedenti il servizio, per il supporto alla ricerca della soluzione abitativa e al disbrigo di tutte le pratiche inclusa la redazione e registrazione del contratto di



locazione dell'immobile.

Tale importo verrà corrisposto all'operatore economico aggiudicatario dallo studente al momento del versamento della caparra confirmatoria o, preferibilmente, alla stipula del contratto di locazione.

Sono esclusi dal pagamento delle Fee gli ospiti accademici internazionali.

5. Subappalto

Non avendo l'affidatario indicato nell'istanza di partecipazione la volontà di subappaltare, né precisato le parti delle prestazioni da subappaltare, il ricorso al subappalto non è ammesso in conformità a quanto disposto dall'art. 105, comma 4 del D. Lgs. 50/2016.

6. Varianti introdotte dalla Stazione Appaltante

Il Politecnico si riserva la facoltà di richiedere nel corso dell'esecuzione variazioni al contratto, nei limiti previsti dall'art. 106 D. Lgs. 50/2016.

7. Obblighi assicurativi a carico dell'Affidatario

L'Affidatario assume la piena ed esclusiva responsabilità di tutti i danni che possono capitare in relazione al presente affidamento, tenendo manlevato ed indenne il Politecnico per ogni e qualsiasi danno cagionato a persone e cose, siano essi terzi o personale dell'Affidatario, verificatosi durante l'esecuzione dell'appalto. Sono, di conseguenza, a carico dell'Affidatario – senza che risultino limitate le sue responsabilità contrattuali – le spese per assicurazioni contro danni e responsabilità civile.

8. Verifica di conformità

La fornitura è soggetta a verifica di conformità secondo quanto previsto al paragrafo 5 della Trattativa diretta n. 3646517 del 30.06.2023, cui si rinvia.

Il Responsabile Unico del Procedimento controlla l'esecuzione del contratto congiuntamente al Direttore dell'esecuzione ed emette il certificato di regolare esecuzione se accerta che l'oggetto del contratto in termini di prestazioni, obiettivi e caratteristiche tecniche, economiche e qualitative sia stato realizzato ed eseguito nel rispetto delle previsioni contrattuali e delle pattuizioni concordate in sede di affidamento.

9. Cauzione definitiva

L'Affidatario, a garanzia della regolare esecuzione del presente contratto, ha prestato la cauzione definitiva a mezzo di polizza assicurativa n. 195872314 emessa da Unipolsai S.p.A. in data 05.09.2023; l'importo della garanzia ammonta a Euro 2.000,00 pari al 10% dell'importo contrattuale, ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs. n. 50/2016, ridotta del 50% secondo quanto previsto dall'art. 93, c. 7 del D. Lgs. n. 50/2016, stante il possesso dei requisiti di Piccola media Impresa. La suddetta garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione a cura della Stazione Appaltante.



**Politecnico
di Torino**

In caso di escussione, anche parziale della predetta cauzione definitiva, la stessa dovrà essere reintegrata fino a concorrenza del suo ammontare originario entro 5 gg. lavorativi dalla richiesta del Politecnico di Torino.

10. Norme in materia di sicurezza

In attuazione degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione del presente contratto, il Politecnico di Torino e l'Affidatario, ciascuno per le parti di propria competenza, dichiarano di essere in regola con gli adempimenti di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. Nello specifico dichiarano di attuare tutti gli adempimenti in tema di sicurezza ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. in relazione ai rischi specifici presenti nell'ambiente di lavoro, ai rischi derivanti dalle interferenze tra le diverse attività nelle sedi del Politecnico di Torino e al coordinamento delle procedure di emergenza ed evacuazione ai sensi del D.M. 10/03/98. È stata acquisita la dichiarazione attestante la conformità a quanto previsto dall'all. XVII del D. Lgs. n. 81/2008.

11. Inadempienze e penali

Qualora l'esecuzione delle prestazioni ritardi per negligenza dell'Affidatario rispetto alle previsioni del contratto, il Responsabile Unico del Procedimento gli assegna un termine che, salvo i casi d'urgenza, non può essere inferiore a quindici giorni, entro i quali l'Affidatario deve eseguire le prestazioni. Scaduto il termine assegnato, e redatto processo verbale in contraddittorio con l'Affidatario, qualora l'inadempimento permanga, il Politecnico di Torino risolve il contratto, fermo restando il pagamento delle penali.

Ove si verificano inadempienze dell'Affidatario nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, saranno applicate dal Politecnico di Torino penali, in relazione alla gravità delle inadempienze, a tutela delle norme contenute nella Trattativa diretta n. 3646517 del 30.06.2023. La penali sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza.

L'entità delle penali sarà stabilita in relazione alla gravità delle inadempienze stesse.

Nel paragrafo 14 della Trattativa diretta n. 3646517 del 30.06.2023 alla quale si rinvia, sono individuati specifici casi di inadempienze che potranno comportare l'applicazione di penali da parte della Stazione Appaltante.

12. Esecuzione in danno

Nel caso di inadempienze gravi o ripetute o in caso - eccettuati i casi di forza maggiore - di omissione ovvero di sospensione anche parziale, da parte dell'Affidatario, dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto, il Politecnico di Torino, dandone opportuna comunicazione, potrà avvalersi di soggetto terzo in danno e spese dell'Affidatario, oltre ad applicare le previste penali.

13. Diffida ad adempiere e risoluzione di diritto del Contratto

Nel caso di difformità delle prestazioni oggetto del contratto rispetto a quanto richiesto, il Politecnico di Torino ha la facoltà di rifiutare la prestazione e di intimare di adempiere alle prestazioni pattuite entro un termine perentorio, così come previsto al paragrafo 15 della Trattativa diretta n. 3646517 del 30.06.2023, alla quale si rinvia.



Qualora entro il termine perentorio stabilito l'Affidatario non si conformi alle indicazioni ricevute, il Contratto è risolto di diritto.

Il Politecnico di Torino ha la facoltà di risolvere il Contratto, secondo le modalità e gli effetti previsti al citato paragrafo 15 della Trattativa diretta n. 3646517 del 30.06.2023, nel caso di inadempienze gravi o ripetute.

Il Politecnico comunicherà all'Autorità Nazionale Anticorruzione le violazioni contrattuali riscontrate all'Affidatario in fase di esecuzione del contratto, di cui sia prevista la segnalazione dalla Determinazione AVCP n. 1/2008.

14. Clausola risolutiva espressa

Il contratto di appalto è risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, con riserva di risarcimento danni nei casi previsti al paragrafo 16 della Trattativa diretta n. 3646517 del 30.06.2023, che qui si intendono tutte integralmente richiamate.

15. Recesso

Il Politecnico di Torino può recedere dal contratto in qualunque tempo secondo quanto previsto all'art. 109 D. Lgs. 50/2016, cui si rinvia.

16. Cessione del contratto e cessione dei crediti

È vietata la cessione del contratto sotto qualsiasi forma; ogni atto contrario è nullo.

È ammessa la cessione dei crediti, ai sensi dell'articolo 106, c. 13, D. Lgs. 50/2016.

17. Prezzi e modalità di fatturazione

I prezzi sono quelli risultanti dall'esito della gara. Nei prezzi espressi dall'Impresa Aggiudicataria e nei corrispettivi corrisposti alla stessa s'intendono interamente compensati:

- Il costo dei servizi offerti
- imposte di ogni genere
- spese generali
- utile d'impresa
- quant'altro possa occorrere per eseguire la prestazione dedotta in contratta in maniera compiuta e a perfetta regola d'arte.

Ad integrazione di quanto previsto nella trattativa diretta n. 3646517 del 30.06.2023, le parti concordano che l'Affidatario provvederà all'emissione della fattura con periodicità trimestrale a seguito della trasmissione da parte del Responsabile Unico del Procedimento del certificato di pagamento conseguente alla positiva verifica di conformità del servizio.

In merito a tutti gli altri aspetti relativi alle modalità di fatturazione si rinvia al paragrafo 13 della trattativa diretta n. 3646517 del 30.06.2023.

18. Risoluzione del contratto per sopravvenienza di Convenzione Consip

In base a quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 1, comma 3 del D.L. 95/2012, come convertito dalla legge 135/2012, e dell'art. 1, comma 450 della legge 296/2006, il Politecnico di



Torino procederà alla risoluzione del contratto stipulato all'esito della presente procedura qualora, nel corso dell'esecuzione del contratto, la fornitura ivi prevista si renda disponibile nell'ambito di una convenzione stipulata da Consip, ai sensi dell'art. 26 della legge 488/1999, ovvero, dalla centrale di committenza regionale, ai sensi dell'art. 1 comma 455 della legge 296/2006.

19. Codice di Comportamento del Politecnico di Torino

L'Affidatario:

- ha preso visione degli obblighi di condotta previsti dal Codice di Comportamento del Politecnico di Torino, emanato con Decreto Rettorale n. 72/2014, pubblicato sul sito internet di Ateneo all'indirizzo <http://www.swas.polito.it/services/codici/> e adottato in attuazione di quanto previsto dall'art. 54 del D. Lgs. 165/2001 al fine di integrare e specificare i contenuti e le direttive del "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici" di cui al D.P.R. 62/2013
- è a conoscenza che predetti obblighi di condotta sono estesi, per quanto compatibili, ai collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni o servizi e che realizzano opere in favore dell'Amministrazione.

20. Tracciabilità dei flussi finanziari

L'Affidatario è tenuto ad assumere gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dall'art. 3 della legge 136/2010 e sanzionati dall'art. 6 della medesima legge.

21. Controversie

Le parti si impegnano ad esperire ogni iniziativa utile per addivenire ad un'equa e ragionevole composizione dell'eventuale vertenza, prima di adire le vie legali.

Nel caso in cui non sia possibile raggiungere in questo modo l'accordo, qualsiasi controversia o vertenza inerente all'esecuzione del contratto sarà decisa dal Foro di Torino.

22. Stipula contrattuale e imposte

In attuazione di quanto previsto dall'art. 54, comma 1 delle Regole del Sistema di E-Procurement della Pubblica Amministrazione, che attribuisce alla Stazione Appaltante la facoltà di prevedere modalità di stipula alternative a quelle previste dal Sistema stesso, il presente contratto è stipulato mediante scrittura privata. Inoltre esso:

- è soggetto a registrazione solo in caso d'uso e a tassa fissa ai sensi degli art. 5 e 39 del D.P.R. 131 del 26.4.1986; in base a quanto disposto dall'art. 57, comma 7 del DPR 131/1986, l'imposta di registrazione dovuta in caso d'uso è a carico dell'Affidatario, senza diritto di rivalsa;
- è assoggettato ad imposta di bollo fin dall'origine, ai sensi dell'art. 2, della prima parte della Tariffa allegata al DPR. 642/1972. La Stazione Appaltante, nelle more della definizione delle modalità di assolvimento dell'imposta di bollo per scritture e contratti elettronici, sottoscritti digitalmente e non soggetti a registrazione in termine fisso ma solo in caso d'uso, provvederà ad assolvere l'imposta di bollo dovuta in relazione al predetto contratto in modalità virtuale, sulla base dell'autorizzazione n. 5 del 2012 rilasciata dal 1 gennaio 2013



dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 1, protocollo n. 167908/2012; resta fermo che la spesa relativa alla regolarizzazione in bollo del contratto è interamente a carico dell'Affidatario che, con la sottoscrizione del contratto, s'impegna a versare alla Stazione Appaltante l'intero ammontare dell'imposta di bollo dovuta, per l'importo e secondo le modalità che saranno comunicate contestualmente alla trasmissione del contratto stesso.

23. Trattamento dei dati personali e tutela della riservatezza

Le Parti si danno reciprocamente atto di conoscere ed applicare, nell'ambito delle proprie organizzazioni, tutte le norme vigenti, rilevanti per la corretta gestione del trattamento, ivi compreso il Regolamento UE 2016/679 (di seguito "GDPR").

Le Parti si danno reciprocamente atto, inoltre, che i "dati personali" forniti o comunque raccolti in conseguenza e nel corso dell'esecuzione del presente contratto verranno trattati esclusivamente per le finalità strettamente connesse allo stesso.

Titolari, per quanto concerne il presente articolo, sono le Parti che impegnano a rispettare tutte le normative rilevanti sulla protezione ed il trattamento dei dati personali loro applicabili in base al presente Contratto, compresa l'adozione di misure di sicurezza idonee e adeguate a proteggere i dati personali contro i rischi di distruzione, perdita, anche accidentale, di accesso o modifica non autorizzata dei dati o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità connesse alla presente scrittura.

Le Parti si impegnano alla ottimale cooperazione reciproca nel caso in cui una di esse risulti destinataria di istanze per l'esercizio dei diritti degli interessati previsti dall'articolo 12 e ss. del GDPR ovvero di richieste delle Autorità di controllo che riguardino ambiti di trattamento di competenza dell'altra Parte.

I dati di contatto delle parti ai fini del presente articolo sono i seguenti:

- per l'Ateneo
 - il Titolare del trattamento dei dati è il Politecnico di Torino, con sede in C.so Duca degli Abruzzi, n. 24, 10129 Torino, nella persona del Rettore;
 - i dati di contatto del Titolare sono PEC: politecnicoditorino@pec.polito.it;
 - per informazioni e chiarimenti: privacy@polito.it;
 - il Responsabile della protezione dei dati del Politecnico è contattabile all'indirizzo mail: dpo@polito.it;
- per l'impresa affidataria
 - Il Titolare del trattamento dei dati è la società Homa Soc. coop.S.p.A. con sede legale in via Gaetano Salvemini n.14 cap. 73100 Lecce (LE). Il Titolare del Trattamento Dati è il sig. Carlo Monticelli. I dati di contatto sono: c.monticelli@homacoop.it. Il Responsabile del trattamento dati è il sig. Antonio Caputo. I dati di contatto sono: a.caputo@homacoop.it. Il Responsabile della protezione dei dati è il sig. Mario Nobile. I dati di contatto sono avv.nobile@homacoop.it.

24. Responsabile del Procedimento e Direttore dell'Esecuzione



Il Responsabile del Procedimento di cui all'art. 31 del D. Lgs. 50/2016 è la dott.ssa Francesca Maccario.

Il Direttore dell'esecuzione di cui all'art. 101 del D. Lgs. 50/2016 è la dott.ssa Francesca Brazzani.

25. Rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si rimanda alla Trattativa Diretta n. 3646517 del 30.06.2023 accettata dall'Affidatario in fase di partecipazione alla procedura.

26. Allegati

Sono allegati al presente Atto, divenendone parte integrante e sostanziale, gli allegati di seguito descritti.

Allegato n. 1 – Offerta tecnico-economica;

Allegato n. 2 - Offerta economica Me-PA.

Sono parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati, i seguenti documenti conservati presso l'Amministrazione:

- quelli normativi, richiamati nella presente scrittura, che l'Affidatario dichiara di ben conoscere;
- la trattativa Diretta n. 3646517 del 30.06.2023, comprensiva delle Specifiche Tecniche (Sezione II);
- la cauzione definitiva prestata a mezzo di polizza assicurativa-n. 195872314 emessa da Unipolsai S.p.A. in data 05.09.2023.

Per il Politecnico di Torino
Il Responsabile dell'Area AGACON
Dott. Mauro Cecchi

Firmato Mauro Cecchi

Per Homa Soc. Coop. S.p.A.
Il Legale Rappresentante Sig.
Carlo Monticelli

Firmato Carlo Monticelli