



Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario

CAPITOLATO SPECIALE

PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DELL'ART. 36 COMMA 2 LETT. B) DEL D.LGS 50/2016 SVOLTA TRAMITE SISTEMA TELEMATICO DEGLI ACQUISTI DELLA REGIONE TOSCANA START PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI RICERCA ALLOGGIO PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI DELLE SEDI PRINCIPALI E DISTACCATE DEGLI ATENEI TOSCANI.

N. GARA: 7292095 - N. CIG 7740131E26

PARTE I DISCIPLINA GENERALE

Articolo 1 – Oggetto dell'appalto

L'ARDSU Toscana intende mettere a disposizione di tutta la popolazione universitaria, italiana e straniera, afferente a tutte le sedi principali e distaccate degli atenei toscani, un servizio di carattere immobiliare che consenta di mettere in contatto in modo bidirezionale studenti universitari e locatori privati di unità abitative.

L'Appalto ha per oggetto l'affidamento del predetto Servizio mediante la realizzazione di una piattaforma informatica web - based con sportello virtuale e multilingua.

La piattaforma dovrà utilizzare un'interfaccia efficace che consenta ai locatori di pubblicare gli annunci godendo di un'alta visibilità e agli studenti di reperire facilmente la soluzione abitativa più adeguata e afferente alle proprie esigenze.

L'Operatore economico, partecipando alla gara, riconosce di aver preso completa ed esatta conoscenza di tutti i documenti riguardanti il presente appalto e s'impegna ad effettuare la prestazione in conformità all'offerta presentata in sede di gara.

Sono a carico dell'Operatore la realizzazione e predisposizione del software, l'infrastruttura che ospiterà sia il software che le basi dati l'assistenza informatica ai locatori, agli studenti e agli operatori dell'Azienda per tutta la durata del contratto.

E' altresì a carico dell'Operatore, la formazione agli operatori dell'Azienda.

Articolo 2 - Importo dell'appalto

L'importo dell'appalto è quello risultante dall'offerta economica della ditta aggiudicataria.

Il prezzo offerto si intende comprensivo di tutte le prestazioni del personale, le spese ed ogni altro onere espresso e non dal presente capitolato inerente e conseguente alla prestazione di cui trattasi.

Non sono ammesse offerte in aumento.

L'importo presunto complessivo a base di gara ammonta ad Euro 120.000,00 oltre IVA di legge.

Articolo 3 – Durata

Il servizio avrà durata di 24 mesi dall'avvio dell'esecuzione, per tale periodo dovranno essere garantite tutte le prestazioni previste nel presente capitolato e nell'offerta tecnica presentata dall'aggiudicatario.

Articolo 4 – Rischi da interferenze e norme sulla sicurezza

Ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008 non sussistono. E non è stato pertanto redatto il DUVRI (Documento Unico Valutazione Rischi Interferenza)

Articolo 5 - Modalità di esecuzione dell'appalto

La prestazione da eseguire è riportata in dettaglio nella Sezione caratteristiche tecniche del presente Capitolato.

Articolo 6 - Normativa di riferimento

La piattaforma dovrà rispondere ai requisiti tecnici di accessibilità definiti dalla normativa vigente o sopravvenuta.

Articolo 7 - Organizzazione dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario deve operare con personale adeguatamente preparato, garantendo l'attuazione degli obiettivi del Servizio e la corretta effettuazione degli interventi richiamati. Nell'effettuazione degli interventi, l'aggiudicatario deve assicurare regolarità e continuità di prestazione.

Articolo 8 – Responsabilità

L'operatore si assume ogni responsabilità sia civile che penale conseguente ai sensi di legge, all'espletamento di quanto richiesto dal presente CSA. Il Committente è inoltre esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovesse accadere al personale dipendente dell'Impresa, durante l'esecuzione dell'appalto, convenendosi a tale riguardo che qualsiasi eventuale onere è da intendersi già compreso o compensato nel corrispettivo dell'appalto.

Articolo 9 - Deposito cauzionale

L' Operatore economico aggiudicatario dovrà, preliminarmente alla sottoscrizione del contratto presentare cauzione definitiva, in una delle forme previste dalla legge, nella misura stabilita dall'art. 103 del D.Lgs. 50/2016.

La mancata presentazione della cauzione nei termini indicati dal Committente comporta la revoca dell'aggiudicazione, con ulteriore azione in danno dell' Operatore economico.

Articolo 10 – Estensione degli obblighi del Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici

Il Codice di Comportamento dei dipendenti del DSU Toscana, approvato con deliberazione n. 10 del 04/03/2014, accessibile sul sito web dell'Ente all'indirizzo www.dsu.toscana.it, è vincolante per l'affidatario. L'appaltatore si impegna ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori qualsiasi titolo gli obblighi di condotta previsti dal suddetto codice in quanto compatibili ed avuto riguardo al ruolo e all'attività svolta.

Articolo 11 - Penali e risoluzione del contratto

L'Azienda, in caso di ritardo nell'avvio del servizio o nell'esecuzione delle prestazioni dell'appaltatore, applicherà, ai sensi dell'art. 113-bis del D.lgs. 50/2016, una penale giornaliera del 1 per mille dell'ammontare netto contrattuale.

Complessivamente, tali penali giornaliere non possono superare il 10 per cento di detto ammontare netto contrattuale.

Se l'affidatario effettua la prestazione in modo non conforme a quanto previsto dal Capitolato o rispetto a quanto offerto in fase di gara, l'Amministrazione applicherà una penale di Euro 50,00=(eurocinquanta/00) per ogni giorno fino al corretto adempimento. Decorsi 15 giorni senza che l'adempimento sia posto in essere in modo conforme l'Azienda può risolvere il contratto applicando, oltre alla penale, l'art. 108 comma 4 del D.lgs. 50/2016.

L'Amministrazione, ove riscontri inadempienze nell'esecuzione della prestazione idonee all'applicazione delle penali, provvede a contestare alla Società, per iscritto, le inadempienze riscontrate con l'indicazione della relativa penale da applicare, con l'obbligo da parte della società di presentare entro 5 giorni dal ricevimento della medesima contestazione, le eventuali controdeduzioni.

Nel caso in cui la Società non risponda o non dimostri che l'inadempimento non è imputabile alla stessa, l'Amministrazione provvede ad applicare le penali nella misura riportata nel presente documento, a decorrere dalla data di inadempimento e fino all'avvenuta esecuzione della prestazione relativa. Gli importi corrispondenti vengono trattenuti sull'ammontare delle fatture ammesse al pagamento.

L'Amministrazione, nel caso in cui accerti l'esistenza e la validità della motivazione della controdeduzione presentata dalla Società, non procederà con l'applicazione delle penali e dispone un nuovo termine per l'esecuzione della prestazione oggetto di contestazione, il cui mancato rispetto darà luogo all'applicazione delle penali.

L'applicazione delle penali non pregiudica il diritto dell'Azienda ad ottenere la prestazione; è fatto in ogni caso salvo il diritto dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento del maggior danno.

Qualora sia accertato un grave inadempimento da parte dell'Operatore economico, tale da compromettere la buona riuscita delle prestazioni, l'Amministrazione procede ai sensi dell'art. 108 comma 3, del D.lgs. 50/2016.

RISOLUZIONE

L'Azienda procederà alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile:

- nei casi di cui all'art. 108, commi 1 e 2 del D.lgs. 50/2016;
- in caso di transazioni finanziarie relative a tutte le attività di cui al presente contratto non effettuate con bonifico bancario o postale ovvero con gli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni avvalendosi dei conti correnti bancari/postali dedicati anche in via non esclusiva alla presente commessa pubblica;
- in caso di subappalto non autorizzato;
- nel caso di cessione di tutto o parte del contratto;
- in caso di violazione degli obblighi di condotta derivanti dal Codice di Comportamento dei dipendenti del DSU Toscana da parte dei dipendenti e collaboratori a qualsiasi titolo della Società compreso quelli del subappaltatore;
- in caso di violazione dell'articolo 53 comma 16-ter del D.Lgs. 165/2001 (attività successiva alla cessazione del rapporto di lavoro – pantouflage o revolving door);
- qualora l'importo complessivo delle penali irrogate superi il 10% dell'ammontare netto contrattuale;
- qualora l'inadempimento permanga decorsi quindici giorni dalla contestazione dello stesso.

In caso di risoluzione del contratto ai sensi dei precedenti commi del presente articolo, resta ferma l'ulteriore disciplina dettata dall'art. 108 del D.lgs. 50/2016.

Articolo 12– Responsabile del procedimento

Ai sensi della L. 241/1990 e ss.mm.ii, si comunica che il Responsabile Unico del Procedimento è la Dott.ssa Barbara Capitoni, Coordinatrice del Servizio Informazione e comunicazione, cultura e sport dell'Azienda.

Si dà atto che potrà essere nominato un Direttore dell'esecuzione diverso dal Responsabile del procedimento, che svolge le funzioni indicate nel d.lgs 50/2016 come integrate dalle linee guida dell'ANAC, oltre che quelle previste dalla legge 241/1990, ai sensi dell'articolo 101 del decreto legislativo 50/2016.

PARTE II CARATTERISTICHE TECNICHE

Articolo 13 – Banca Dati

L'Operatore Economico dovrà procedere con la Configurazione, implementazione e popolamento di una Banca dati di appartamenti/posti letto che possa contenere le proposte immobiliari provenienti dal mercato privato nei comuni sedi dei corsi di studio afferenti agli Atenei di Firenze, Pisa e Siena e alle altre Istituzioni Universitarie Regionali, facilmente raggiungibili attraverso percorsi ciclo-pedonali e mezzi pubblici con adeguata frequenza e ampia copertura giornaliera.

Tale attività dovrà essere posta in essere entro 30 giorni dall'avvio dell'esecuzione dell'appalto, previa supervisione dal parte del RUP o Direttore dell'esecuzione. La Banca Dati dovrà essere costantemente aggiornata per tutto il periodo contrattuale.

Articolo 14 - Caratteristiche della Banca Dati

Per ogni immobile reso disponibile dovranno essere registrate almeno i seguenti dati: ubicazione; descrizione; tipologia appartamento; numero, disponibilità e tipologia delle stanze, con specifica se maschile/femminile/misto servizi presenti, canone mensile ed eventuali spese condominiali; tipologia e costi utenze, contatti dei proprietari; dovranno essere visibili: foto di ogni ambiente, video, piantine e tour virtuale, schema di contratto.

L'Operatore economico aggiudicatario deve vigilare sui contenuti di ciò che viene pubblicato e ne è direttamente responsabile.

Articolo 15 – Piattaforma web-based

L'operatore dovrà rendere disponibile una piattaforma web-based facilmente accessibile dagli utenti e dai proprietari di alloggi, redatta in più lingue, che consenta di consultare ed inserire gli annunci completi di tutte le informazioni sugli alloggi (come definite in Banca dati di cui all'articolo 14). Le informazioni inserite dovranno essere preventivamente verificate dalla Ditta attraverso interazioni con la proprietà e visite in loco.

Articolo 16 – Caratteristiche della Piattaforma

La Piattaforma multilingua (oltre che in italiano, in inglese, francese, cinese) dovrà essere raggiungibile e facilmente consultabile anche da dispositivi mobili (PC, smartphone, tablet) ed accessibile, anche in contemporanea, da una ampia platea di soggetti.

Si sottolinea che anche il testo degli annunci dovrà essere tradotto nelle lingue sopra citate. Il portale dovrà essere compatibile con i maggiori browser presenti sul mercato (Chrome, Firefox, Edge, Internet Explorer, Safari). L'aspetto della piattaforma on line dovrà uniformarsi alla grafica del sito istituzionale dell'Azienda.

Dovrà inoltre possedere almeno le seguenti caratteristiche:

a) Accesso al portale da parte dell'utente, previa registrazione al sito, per fruire di tutti i servizi della piattaforma in forma sicura e gratuita e senza alcun costo di intermediazione. In tal senso, dovrà essere reso disponibile adeguato motore di ricerca per attingere e gestire la Banca dati degli immobili/posti letto;

b) Interfaccia specifica per l'ambito territoriale di azione del DSU Toscana, così come indicato all'art. 2.b del Bando di concorso per la concessione di borse di studio e/o posti alloggio 2018/2019 che, in fase di ricerca e/o di inserimento, indirizzi velocemente l'utente studente-proprietario verso le città di interesse. Per ogni immobile pubblicato dovrà essere

prevista la geolocalizzazione attraverso Google Maps o simili.

c) Funzioni di ricerca per una selezione "guidata" degli immobili attraverso l'impiego di filtri (per esempio basati su zone, caratteristiche dell'immobile, tipo di contratto o valore canone, etc.) che consentano di accedere e visualizzare le proposte abitative coerenti con le necessità;

d) Strumenti ad uso sia dello studente che dell'inserzionista che consentano, sulla base della tipologia contrattuale prescelta, una valutazione preliminare del valore calmierato del canone di affitto degli appartamenti, piuttosto che la possibilità ed i termini di una potenziale deduzione dai redditi del valore del canone, permettendo allo studente ed al proprietario di scegliere consapevolmente il tipo di contratto da adottare;

e) Il Contratto di locazione, secondo i modelli predisposti dalla legge, in versione digitale editabile in parti non protette, che permetta all'utente di compilare il contratto online, e stamparlo per la sottoscrizione al termine della trattativa.

Articolo 17 - Sportello Virtuale

L'operatore dovrà realizzare uno Sportello virtuale (on line e multilingue) accessibile attraverso i più comuni canali di interazione (web, social-network, etc.) che dovrà fornire supporto sia allo studente nella ricerca di un alloggio che al privato inserzionista per la pubblicazione di un annuncio attraverso la piattaforma di cui al punto precedente.

Articolo 18 - Caratteristiche dello Sportello Virtuale

Il servizio di Sportello dovrà fornire, agli utenti assistenza adeguata e professionale in fase pre e post-contrattuale.

Dovrà inoltre essere resa disponibile una figura che abbia il compito di facilitare la ricerca di un alloggio agli studenti provenienti dall'estero e nel disbrigo delle pratiche burocratiche, nonché supportarli verso una scelta di coabitazione che promuova lo scambio interculturale tra gli studenti di paesi diversi e/o faciliti l'incontro tra studenti che frequentano determinati corsi di studio.

Articolo 19 - Servizi aggiuntivi e opzionali

Come meglio indicato nella lettera di invito/disciplinare potrà essere valutato in fase di valutazione dell'offerta tecnica i seguenti servizi opzionali:

- Realizzazione di Home virtual tour delle residenze studentesche aziendali;
- Realizzazione di un app per la consultazione della base dati e l'inserimento degli annunci, compatibile con Sistema Android e IOS.

L'Operatore economico potrà inserire nel dettaglio economico il costo di un servizio di Sportello "fisico" presidiato. Tale importo non concorrerà a determinare il prezzo offerto che sarà determinato sulle prestazioni obbligatoriamente previste dal presente Capitolato. Esso rappresenterà una voce ulteriore che l'Azienda potrà decidere di richiedere o meno in fase di esecuzione del contratto.

Articolo 20 - Comunicazione e pubblicità della piattaforma

E' a carico dell'Operatore la predisposizione di apposita campagna promozionale del servizio nonché la realizzazione di appositi banner e tutorial.

Il Direttore
Dott. Francesco Piarulli