

CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE

PROCEDURA NEGOZIATA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI LAVANDERIE SELF SERVICE PROFESSIONALI PRESSO LE RESIDENZE ESU DI VERONA CIG BBBDC0A005

L’ESU di Verona, istituita con la Legge della Regione Veneto 7 aprile 1998, n. 8 offre servizi ed interventi a studenti e neolaureati dell’Università di Verona e altri Istituti di grado universitario di Verona, agli studenti dei corsi superiori dei Conservatori di Musica e Accademia di Belle Arti, a studenti stranieri inseriti nei programmi di mobilità universitaria internazionale e di ricerca. In particolare tra i servizi che connotano la missione istituzionale dell’ESU vengono annoverati i servizi abitativi.

Criterio di aggiudicazione. Offerta economicamente più vantaggiosa
Normativa D.L.gs 36/2023 Parte IV art. 187

Il CPV è il seguente 42716000-8 Servizio di noleggio lavatrici e asciugatrici

Il contratto collettivo DOM8 Lavanderie e tintorie ai sensi dell’art. 11 D.Lgs. 36/2023

Art 1) Oggetto della concessione

L’ ESU di Verona intende affidare mediante procedura negoziata la concessione con il trasferimento del rischio operativo lato domanda a Ditta specializzata il servizio di lavanderia ed asciugatura self service, tramite la fornitura e installazione di lavatrici e asciugatrici, destinato agli ospiti delle proprie residenze, di seguito elencate, all’interno dei locali messi a disposizione dall’ESU:

Residenza	Indirizzo	Lavatrice ad acqua calda e fredda	Asciugatrice
Campofiore	Vicolo Campofiore 2/b Verona	1	1
Mazza	Via Nicola Mazza, 5 - Verona	1	1
Borgo Roma	Piazzale Scuro, 12 - Verona	2	1
Seminario*	Via Seminario 12 – Verona	1	1
Giuliani	Via B. Giuliani 2 - Verona	1	1
San Vitale**	Via San Vitale, 9 - Verona	1	1
Corte Maddalene	Corte Maddalene - Verona	3	3
TOTALE		10	9

* in questa residenza il contratto di affitto cessa il 30 settembre 2027

**in questa residenza le macchine sono sovrapposte

*** una nuova residenza analoga a Corte Maddalene dovrebbe aprire per l'anno accademico 2026/2027

Art. 2) Descrizione del servizio in concessione

Il concessionario dovrà provvedere alla Fornitura, installazione e gestione delle lavatrici ed asciugatrici biancheria:

- nel numero minimo richiesto in sede di gara,
- funzionanti con modalità di pagamento elettronico,
- certificate in conformità alle disposizioni legislative italiane e della Comunità Europea e rispondenti ai requisiti di legge in termini di sicurezza.
- omologate per essere alimentate dai servizi di rete secondo le specifiche dei distributori locali e gli impianti presenti.

L'ESU si riserva la possibilità di aumentare o diminuire il numero delle macchine (lavatrici/asciugatrici) sulla base delle esigenze dell'ente medesimo senza indire un ulteriore bando di gara, aumentando o diminuendo in proporzione il canone corrispondente pattuito.

Art 3) Durata della Concessione

La concessione ha la durata di quattro (4) anni, con decorrenza dalla data di stipula.

In via del tutto eccezionale, nel caso in cui al termine del contratto l'Amministrazione non fosse riuscita a completare la procedura per una nuova assegnazione, l'impresa concessionaria sarà tenuta, su richiesta, a continuare la gestione alle condizioni stabilite dal contratto scaduto, per il tempo strettamente necessario a stipularne uno nuovo, al massimo per 6 mesi.

Art. 4) Valore della concessione

Il valore della concessione è fissato sulla base del fatturato totale del concessionario in € 100.000,00. Il costo del lavaggio viene fissato a € 2,00 il costo dell'asciugatura a € 2,00.

Art. 5) Obblighi

Il concessionario s'impegna:

- a utilizzare i locali messi a disposizione dall'Amministrazione senza modificarne in alcun modo la loro destinazione;
- al termine della concessione o per qualsiasi causa a riconsegnare all'ESU i locali privi delle proprie macchine e installazioni entro 10 gg dalla relativa comunicazione;
- a trasmettere con PEC prima dell'inizio della concessione l'elenco dei propri dipendenti che eseguiranno la manutenzione/ pulizie sui macchinari;
- a trasmettere con PEC prima dell'inizio della concessione l'elenco dei nominativi dei propri subappaltatori che eseguiranno la manutenzione sui macchinari;
- ad aggiornare l'elenco dei collaboratori in ogni caso di variazione dei dipendenti che eseguiranno la manutenzione dei macchinari;
- a fornire il personale incaricato di cartellino di identificazione riportante la ragione sociale dell'affidatario e il proprio nominativo;
- a fornire al personale la formazione sulla normativa in tema di sicurezza D.Lgs 81/2008;
- a istruire il personale sulle modalità di svolgimento della concessione;
- a registrare ogni intervento eseguito a bordo macchina;
- ad indicare il prezzo per ciascun servizio erogato in modo che sia ben visibile agli utenti.

Art. 6) Divieto di cessione del contratto

E' vietata la cessione del contratto di concessione, pena la risoluzione del contratto previa

contestazione e termine di 15 giorni per le controdeduzioni ed eventuale escussione del deposito cauzionale.

Art. 7) Autorizzazioni e permessi

Restano a carico della ditta concessionaria tutti gli eventuali adempimenti per l'ottenimento di permessi e autorizzazioni necessari per la corretta erogazione dei servizi.

L'ESU potrà recedere dal contratto o sospendere parzialmente le forniture, previo preavviso di 30 (trenta) giorni da comunicarsi per iscritto a mezzo Posta Elettronica Certificata (nel prosieguo PEC) nei seguenti casi:

- a) per cambio di destinazione dell'immobile/gruppo di immobili;
- b) qualora per qualsiasi motivo, non abbia più la disponibilità o l'uso dell'immobile/gruppo di immobili;
- c) per lavori di ammodernamento o adeguamento dell'immobile/gruppo di immobili ritenuti, a proprio insindacabile giudizio, non procrastinabili per la tutela, la sicurezza, l'igiene degli utenti e/o richiesti dall'entrata in vigore di nuove leggi e/o norme;
- d) modifiche organizzative e di indirizzo dell'ESU.

Art. 8) Costo per l'utente

Il costo per l'utente è pari a € 2,00 per ogni lavaggio e € 2,00 per ogni asciugatura e viene direttamente effettuato tramite gli strumenti di pagamento forniti dalla ditta concessionaria (elettronici o app).

L'onere a carico dell'utente per ogni singolo ciclo di lavaggio o asciugatura è stabilito in misura fissa in tutte le Residenze e rimarrà fisso per tutto il periodo.

Art. 9) Rimborso spese per l'amministrazione

Il rimborso spese annuo per i consumi di energia elettrica ed acqua è composto da:

- una quota fissa pari a € 85 a macchina a trimestre che viene aggiornata a partire dal secondo anno nella misura fissa del 100% della variazione ISTAT FOI;
- aumento offerto in sede di gara oltre la quota fissa;

Esempio: primo anno € 6.460,00 + aumento offerto in sede di gara

Esempio anni successivi: € 6.460,00 + aumento offerto in sede di gara+ aumento 100% variazione ISTAT su quota fissa.

Art. 10) Controlli

L'accettazione dei macchinari da parte dell'ESU non solleva il fornitore dalla responsabilità per le proprie obbligazioni in ordine ai vizi apparenti e occulti dei prodotti macchinari forniti.

Ai fini dell'esecuzione dei controlli la Ditta aggiudicataria dovrà mettere a disposizione tutto il materiale informativo relativo all'applicazione della normativa igienico sanitaria.

L'ESU si riserva di effettuare controlli sull'esatta esecuzione del contratto di concessione con i mezzi che riterrà più opportuni.

Art. 11) Cauzione definitiva

L'aggiudicatario dovrà produrre cauzione definitiva ai sensi dell'art. 117 del D. Lgs 36/2023 da costituire mediante fidejussione bancaria o assicurativa, per i termini di durata del contratto. Salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni, L'ESU potrà trattenere sulla garanzia di esecuzione i crediti derivanti a suo favore dal contratto, in tal caso la Ditta sarà obbligata a reintegrare o a ricostituire il deposito cauzionale entro dieci (10) giorni dalla comunicazione a mezzo (PEC). In caso d'inadempimento l'ESU ha facoltà di dichiarare risolto di diritto il contratto.

Art. 12) Polizze assicurative

Prima dell'installazione delle macchine, la concessionaria dovrà produrre copia di polizze

assicurative con primarie compagnie assicuratrici e per un massimale non inferiore a € 1.500.000,00 a copertura da rischio per:

- danni da incendio;
- danni a cose di terzi da bagnamento;
- danni a terzi per lesioni;
- danno da smercio prodotti compreso il rischio da vizio originario del prodotto;
- altri danni causati ai beni dell'ESU di Verona o di terzi nei locali dove sono sistemate le attrezzature;
- danni dovuti da cattivo funzionamento delle apparecchiature in questione, nonché a copertura di qualunque tipo di danno che gli utenti potrebbero subire in conseguenza dell'uso ovvero delle attrezzature medesime.

Art. 13) Responsabilità

L'Amministrazione concedente è sollevata da qualsiasi responsabilità civile e penale, derivante dalla concessione, in particolare non sarà responsabile di eventuali danni che dovessero causare gli utenti alle apparecchiature né di eventuali, furti, incendi e atti vandalici, ecc.. riguardanti le medesime.

Art 14) Divieto di modifiche introdotte dall'esecutore

Nessuna variazione o modifica al contratto può essere introdotta dall'esecutore, se non è richiesta dal Direttore dell'esecuzione del contratto e preventivamente approvata dalla Stazione Appaltante.

Le modifiche non previamente autorizzate non danno titolo a pagamenti o rimborsi di sorta, ove il Direttore dell'esecuzione lo giudichi opportuno, comportano la rimessa in pristino, a carico dell'esecutore, della situazione originaria preesistente, secondo le disposizioni del Direttore dell'esecuzione.

Art. 15) Varianti introdotte dalla Stazione Appaltante.

La Stazione Appaltante può introdurre variazioni al contratto, oltre che nelle ipotesi previste dall'art. 189 del Codice dei contratti D.L.gs 36/2023 e s.m.i. nei seguenti casi:

- per esigenze derivanti da sopravvenute disposizioni legislative e regolamentari;
- per eventi naturali straordinari, forza maggiore o rinvenimenti imprevisti.

Inoltre, l'esecutore ha l'obbligo di eseguire tutte quelle variazioni di carattere non sostanziale, non comportanti maggiori oneri per l'esecutore e che siano ritenute opportune dalla Stazione Appaltante.

Art. 16) Verifica di conformità

Prima dell'inizio del servizio sarà eseguita una verifica di conformità ai sensi dell'art. 116 .

Se durante la verifica di conformità dovessero risultare manchevolezze o deficienze, esse saranno verbalizzate e la Ditta dovrà provvedere a proprie cure e spese alla loro eliminazione così da rendere possibile l'inizio del servizio entro il termine di cui sopra.

Art. 17) Penali

Le penali sono applicabili per mancato rispetto delle condizioni di erogazione dei servizi di cui al presente Capitolato.

Per mancato rispetto delle condizioni s'intende qualunque ritardo non giustificato e/o non approvato da ESU.

Si indicano di seguito le penali che verranno applicate:

Descrizione	Percentuale penale	Calcolo penale
ritardo, nell'eseguire le attività previste dal presente capitolato (ripristino funzionalità, operazioni di manutenzione programmata o non, operazioni di pulizia programmata o non)	0,5/1000	Valore concessione X 0,5/1000 x numero dei giorni di ritardo
mancato invio dei report dell'incasso annuale	0,5/1000	Valore della concessione X 0,5/1000 x numero dei giorni di ritardo

L'applicazione delle penalità dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, verso cui la Ditta avrà la facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 15 giorni ex art. 1454 c.c., fatti salvi casi di grave inadempimento, dalla comunicazione della contestazione inviata da ESU.

Il limite di applicabilità della penale viene stabilito nel 10% del valore della concessione. Raggiunto tale limite, l'Amministrazione si riserva il diritto di risolvere il contratto ed in tal caso la Ditta avrà solamente il diritto al pagamento del servizio già effettuato regolarmente e sarà passibile del danno che provenisse all'ESU dalla stipulazione di un nuovo contratto o dall'esecuzione d'ufficio.

Art. 18) Risoluzione

Nelle ipotesi successivamente elencate, ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificamente contestata dal Direttore dell'esecuzione o dal responsabile del procedimento a mezzo di comunicazione scritta, inoltrata via PEC al domicilio eletto dall'aggiudicatario. Nella contestazione sarà prefissato un termine non inferiore a 15 giorni ex art. 1454 c.c., fatti salvi casi di grave inadempimento, per la presentazione di eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine, l'amministrazione, qualora non ritenga valide le giustificazioni addotte, ha facoltà di risolvere il contratto nei seguenti casi:

- frode nella esecuzione dell'appalto;
- mancato rispetto dei termini stabiliti dal presente capitolato;
- manifesta incapacità nell'esecuzione del servizio appaltato;
- inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni e la sicurezza sul lavoro ed igienico sanitarie;
- reiterate e gravi violazioni delle norme di legge e/o delle clausole contrattuali, tali da compromettere la regolarità e la continuità dell'appalto;
- cessione del contratto, al di fuori delle ipotesi previste;
- utilizzo di personale non adeguato alla peculiarità dell'appalto;
- concordato preventivo, fallimento, stato di moratoria e conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'aggiudicatario;
- inottemperanza agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010 n. 136;
- ogni altro inadempimento che renda impossibile la prosecuzione dell'appalto, ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

Qualora si addivenga alla risoluzione del contratto, per le motivazioni sopra riportate, l'aggiudicatario, oltre all'immediata perdita dell'eventuale cauzione, sarà tenuto al risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti ed alla corresponsione delle maggiori spese che l'amministrazione dovrà sostenere per il rimanente periodo contrattuale.

Art. 19) Recesso

L'Amministrazione si riserva la facoltà, in caso di sopravvenute esigenze d'interesse pubblico e senza che da parte dell'aggiudicatario possano essere vantate pretese, salvo che per le prestazioni già eseguite o in corso d'esecuzione, di recedere in ogni momento dal contratto, con preavviso di almeno cinque giorni solari da notificarsi all'aggiudicatario tramite P.E.C. In caso di recesso l'aggiudicatario ha diritto al pagamento da parte dell'Amministrazione delle sole prestazioni eseguite, purché correttamente, secondo il corrispettivo e le condizioni previste in contratto.

Art. 20) Estensione degli obblighi di condotta previsti dal codice di comportamento dei dipendenti pubblici

Gli obblighi di condotta previsti dal "codice di comportamento dei dipendenti pubblici", ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 81/2023 che aggiorna il DPR 16 aprile 2013, n. 62, vengono estesi, per quanto compatibili, anche ai collaboratori a qualsiasi titolo dell'impresa affidataria dell'appalto (imprese fornitrici di beni o servizi).

La ditta concessionaria si impegna a formare i propri dipendenti su corruzione e trasparenza.

Art. 21) Protocollo di Legalità

La ditta dichiara di conoscere e di accettare incondizionatamente le clausole pattizie di cui al Protocollo di legalità ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture approvate con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 721 del 08.07.2025. Il presente appalto è risolto immediatamente e automaticamente, qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del contratto, informazioni interdittive di cui all'art. 84 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159. In tale caso, sarà applicata a carico dell'impresa, oggetto dell'informativa interdittiva successiva, anche una penale nella misura del 10% del valore del contratto, salvo il maggior danno. Ove possibile, le penali saranno applicate mediante automatica detrazione, da parte della Stazione Appaltante, del relativo importo dalle somme dovute in relazione alla prima erogazione utile. L'appaltatore si impegna ad inserire nel contratto di subappalto o in altro subcontratto relativo, una clausola risolutiva espressa che preveda la risoluzione immediata ed automatica del contratto di subappalto, previa revoca dell'autorizzazione al subappalto, ovvero la risoluzione del subcontratto, qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del subappalto o del subcontratto, informazioni interdittive di cui all'art. 84 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159. L'appaltatore si obbliga altresì ad inserire nel contratto di subappalto o nel subcontratto una clausola che preveda l'applicazione a carico dell'impresa, oggetto dell'informativa interdittiva successiva, anche di una penale nella misura del 10% del valore del subappalto o del subcontratto, salvo il maggior danno, specificando che le somme provenienti dall'applicazione delle penali saranno affidate in custodia all'appaltatore e destinate all'attuazione di misure incrementali della sicurezza dell'intervento, secondo le indicazioni che saranno impartite dalla Prefettura

Art. 22) Privacy

Il fornitore assume il ruolo di responsabile del trattamento ai sensi dell'art. 28 del regolamento (ue) 2016/679 (GDPR). È tenuto a garantire misure tecniche e organizzative adeguate per la sicurezza dei dati, nonché a segnalare tempestivamente all'ente eventuali violazioni (data breach).

La nomina del responsabile esterno viene sottoscritta in sede di stipula del contratto.

Art. 23) Clausole sociali e tutela dell'occupazione

Applicazione dei contratti collettivi di lavoro:

Il Concessionario si impegna ad applicare, al personale impiegato nell'esecuzione del servizio, il contratto collettivo nazionale e territoriale di settore indicato nei documenti di gara o un contratto equivalente che garantisca le medesime tutele economiche e normative, ai sensi dell'articolo 11 del D.Lgs. 36/2023 e dell'Allegato I.01. Il Concessionario è altresì responsabile in solido dell'osservanza di tali norme da parte degli eventuali subappaltatori.

Stabilità occupazionale:

Ai sensi dell'articolo 57, comma 1, del Codice, il Concessionario è tenuto a garantire la stabilità occupazionale del personale impiegato, attraverso il riassorbimento prioritario dei lavoratori già utilizzati dal concessionario uscente, compatibilmente con la propria organizzazione aziendale e nel rispetto della libertà di iniziativa economica.

Pari opportunità e inclusione lavorativa:

Il Concessionario assume l'impegno di adottare misure volte a garantire le pari opportunità generazionali e di genere. In particolare, è richiesto l'assolvimento degli obblighi di cui alla Legge 68/1999 (diritto al lavoro dei disabili). In caso di nuove assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per attività connesse, il Concessionario si impegna ad assicurare una quota pari ad almeno il 30 per cento destinata all'occupazione giovanile (sotto i 36 anni) e femminile, salvo motivate deroghe previste dall'ente concedente.

Art. 24) Subappalto

Il subappalto è previsto ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs. 36/2023 nella misura massima del 30%, previa autorizzazione preventiva. E' vietato il subappalto a catena.

Art. 25) Foro competente

Ai fini dell'esecuzione del contratto e per la notifica di eventuali atti giudiziari, la ditta aggiudicataria dovrà comunicare espressamente il proprio domicilio. Per le controversie che dovessero insorgere tra le parti, relativamente all'interpretazione, applicazione ed esecuzione del contratto dal giudice, sarà competente il Tribunale di Verona.