

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI POSTI LETTO DA DESTINARE A
STUDENTI UNIVERSITARI PRESSO LA RESIDENZA “CX | BARI”.**

tra

CAMPUS X s.r.l., 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, in persona dell'Amministratore delegato e legale rappresentante *pro tempore* dott. Samuele Annibali, nato a Rieti, il 21 maggio 1981 e domiciliato per la carica presso la sede sociale (“**Campus X**”);

e

A.Di.S.U. ..., con sede legale in Bari, via , codice fiscale e partita IVA n., in persona del Presidente e legale rappresentante *pro tempore* dott. Alessandro Cataldo, nato a ..., il e domiciliato per la carica presso la sede dell'Agenzia (“**ADISU**”; Campus X e ADISU sono denominati singolarmente anche “**Parte**” e congiuntamente “**Parti**”).

Premesso che

(a) Campus X risulta conduttore, in forza del contratto di locazione stipulato in data 6 giugno 2017 con la società Fabbrica Immobiliare SGR s.p.a., del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Fg. 51, Part. 669, Sub 1, 2, 3; Fg. 51, Part. 671, sub 1, oltre pertinenze e sedime, ubicato in Bari, via Gino Strada, 5 (già via G. Amendola) e destinato a residenza per studenti universitari (il “**Complesso Immobiliare**”);

(b) a seguito dell'adozione da parte del Ministro dell'Università e della Ricerca del Decreto n. 1252 del 2 dicembre 2022 (il “**Decreto**”), avente ad oggetto le procedure e le modalità di accesso al cofinanziamento di interventi volti all'acquisizione della disponibilità di posti letto per studenti universitari, Campus X ha avanzato richiesta di cofinanziamento ai sensi degli artt. 2 e 4 del Decreto in relazione al Complesso Immobiliare;

(c) con Decreto 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 Decreto, che comprende l'intervento riferito al Complesso Immobiliare;

(d) in data 20 febbraio 2023 Campus X ha sottoscritto l'atto d'obbligo e di accettazione del cofinanziamento previsto dall'art. 9 del Decreto (l'“**Atto d'Obbligo**”);

(e) a norma dell'Atto d'Obbligo, Campus X 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;

(f) l'organismo di gestione preposto all'assegnazione dei posti alloggio a studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi della Regione Puglia è l'ADISU, istituita con Legge della Regione Puglia n. 18 del 27 giugno 2007;

(g) all'esito dei colloqui intercorsi tra le Parti, Campus X ha manifestato all'ADISU l'intento di riservare a studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi (i “**Beneficiari**”) una quota pari al 20% della dotazione complessiva di posti letto della struttura, corrispondente a 98 posti letto;

(h) il Complesso Immobiliare è ubicato a circa 1,5 km delle sedi didattiche del Campus Universitario, cosicché la sua destinazione agli studenti capaci e meritevoli, anche se privi di mezzi 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'ADISU esperisce al riguardo;

(i) l'ADISU ha visitato il Complesso Immobiliare ritenendolo di suo gradimento e idoneo ad ospitare gli assegnatari dei posti letto;

(j) con il presente atto le Parti intendono disciplinare anche i servizi complementari rispetto a quello abitativo che Campus X assicurerà ai Beneficiari, tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1 – PREMESSE

Le premesse e gli allegati formano parte essenziale e sostanziale del presente contratto (il “**Contratto**”).

ARTICOLO 2 – OGGETTO

2.1. Campus X si impegna a rendere disponibili un numero massimo di 98 posti letto del Complesso Immobiliare denominato “CX | Bari”, sito in Bari, via Gino Strada, 5 (“**Posti Letto**”).

2.2. Le Parti convengono che i Posti Letto saranno messi a disposizione dell’ADISU a decorrere dal 1° ottobre 2023 e che gli stessi saranno individuati da Campus X entro il mese di agosto 2023.

2.3. Ai fini della prima immissione nel possesso dei Posti Letto, ADISU comunicherà a Campus X entro il 5 agosto 2023 il reale numero di Posti Letto che, nei limiti della riserva massima, saranno effettivamente destinati ai Beneficiari che ne abbiano fatto espressa richiesta. Entro la medesima data, o al più tardi entro il 20 settembre 2023, ADISU provvederà a comunicare il nominativo dei Beneficiari. La presa in possesso del Posto Letto da parte dei Beneficiari dovrà essere formalizzata previa redazione di appositi verbali, i quali, una volta sottoscritti, dovranno essere trasmessi in copia ad ADISU. Resta inteso tra le Parti che i Posti Letto non effettivamente occupati dai Beneficiari di ADISU entro i termini precedentemente indicati, rientreranno nella piena disponibilità di Campus X, che potrà liberamente collocarli sul mercato.

2.4. Con la comunicazione di conferma del numero di Posti Letto di cui al precedente art. 2.3 sorge il diritto di Campus X al pagamento del corrispettivo di cui al successivo art. 5.1 indipendentemente dalla effettiva occupazione dei Posti Letto da parte dei Beneficiari (dunque, con formula c.d. “vuoto per pieno”). Le Parti convengono che, qualora uno o più dei Posti Letto oggetto della comunicazione di cui all’art. 2.3 rimangano inoccupati, Campus X, con il preventivo consenso scritto di ADISU, potrà porli sul mercato e, in caso di vendita degli stessi, il corrispettivo di ciascun Posto Letto di cui al successivo art. 5.1 sarà

diminuito di un importo pari al corrispettivo ottenuto da Campus X.

2.5. I Posti Letto sono messi a disposizione di ADISU e concessi in uso ai beneficiari per destinarli esclusivamente ad uso di posto letto assegnato agli studenti universitari capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, individuati dall'ADISU nell'esercizio della propria specifica finalità istituzionale, in attuazione dell'impegno assunto da Campus X con la sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo.

2.6. Ogni eventuale destinazione d'uso diversa da quella indicata nel Decreto costituisce causa di risoluzione di diritto del Contratto in danno dell'ADISU.

2.7. L' ADISU avrà la disponibilità dei Posti Letto per il periodo dal 1° ottobre 2023 al 30 settembre 2024, con esclusione del mese di agosto 2024 e degli eventuali periodi di chiusura programmati della struttura, così come individuati in apposita comunicazione che Campus X dovrà trasmettere ad ADISU contestualmente alla sottoscrizione del Contratto.

2.8. I Posti Letto effettivamente occupati dai Beneficiari, pertanto, dovranno essere lasciati liberi da persone e/o cose per il mese di agosto 2024. Limitatamente a tale periodo, i Posti Letto torneranno nella piena ed esclusiva disponibilità di Campus X, ferma restando la possibilità per quest'ultima di concludere accordi diretti con gli studenti per mantenere la disponibilità del Posto Letto nel periodo di agosto ovvero di collocarli sul mercato.

2.9. Il rapporto tra Campus X e ciascuno dei Beneficiari sarà disciplinato dalla documentazione contrattuale predisposta da Campus X che i Beneficiari sottoscriveranno contestualmente alla presa in consegna dei Posti Letto.

ARTICOLO 3 – SERVIZI COMPLEMENTARI OFFERTI DA CAMPUS X

3.1. Campus X offrirà ai Beneficiari i seguenti servizi complementari:

- (i) *Front office* nei confronti dei Beneficiari in orario d'ufficio;
- (ii) *Check-in e check-out* dei Beneficiari in orario d'ufficio;
- (iii) manutenzione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari in cui

sono ubicati i Posti Letto, escluso ogni intervento di manutenzione derivante da responsabilità del Beneficiario;

(iv) un intervento di pulizia delle camere in cui sono ubicati i Posti Letto con frequenza mensile;

(v) utilizzo della lavanderia composta da lavatrici, asciugatrici e asse da stiro (e ferro da stiro a richiesta), con funzionamento tramite l'applicazione software messa a disposizione da Campus X, al costo previsto dalla tariffa di volta in volta vigente;

(vi) ingresso in palestra;

(vii) utilizzo delle aule studio;

(viii) utilizzo dei posti auto non custoditi, secondo disponibilità,

(ix) ingresso in piscina.

(x) servizio navetta da e per le sedi dei corsi universitari.

3.2. Qualora nel corso dell'anno accademico si debba procedere alla sostituzione di un Beneficiario, l'ADISU s'impegna a comunicare a Campus X i nominativi degli studenti subentranti 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.

3.3. Per accedere al Complesso Immobiliare ciascuno dei Beneficiari dovrà fornire alla Direzione della struttura un documento di identità come previsto dall'art. 109 t.u.l.p.s., restando inteso che la Direzione potrà rifiutare l'accesso di chi non fornisce il documento di identità, senza che ADISU possa lamentare alcunché ad alcun titolo.

3.4. L'ADISU prende atto che qualora i Beneficiari siano cittadini extra UE, questi ultimi 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, con il conseguente diritto di Campus X di rifiutare l'accesso di tali soggetti alla struttura.

3.5. È vietata la subconcessione anche parziale dei Posti Letto, a pena di risoluzione di diritto del Contratto.

3.6. L'ADISU si impegna a fornire ai Beneficiari un'adeguata e approfondita informazione sui doveri e sugli obblighi cui questi saranno tenuti durante il soggiorno presso la struttura, ivi incluso quello di sottoscrivere, contestualmente alle operazioni di check-in, il regolamento della struttura che disciplina, tra l'altro, i casi di revoca del posto letto che, per espresso accordo delle Parti, saranno applicabili agli assegnatari dei Posti Letto. A tale fine, Campus X comunicherà all'ADISU l'eventuale inadempimento alle disposizioni del regolamento di cui sopra da parte dei Beneficiari che comportano la revoca del Posto Letto e la medesima ADISU adotterà il provvedimento di revoca dall'assegnazione, dandone comunicazione a Campus X che potrà inibire l'accesso alla struttura.

3.7. L'ADISU prende atto ed accetta che, contestualmente alle operazioni di check-in, verrà richiesto a ciascuno dei Beneficiari il versamento a Campus X di un importo pari a Euro 200,00 (duecento/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dal Regolamento della struttura nonché del risarcimento degli eventuali danni alla struttura stessa. L'ADISU prende altresì atto e accetta che resta a carico di ciascuno dei Beneficiari, e sarà versato contestualmente alle operazioni di check-in, il costo per la pulizia finale dell'unità immobiliare ove insiste il Posto Letto determinato secondo la tariffa vigente presso il Complesso immobiliare.

ARTICOLO 4 – OBBLIGHI

4.1. La gestione della residenza per quanto concerne i Posti Letto è assunta da Campus X in piena autonomia organizzativa ed operativa e con esclusiva responsabilità sui risultati.

4.5. L'ADISU è espressamente dichiarata estranea a ogni rapporto comunque nascente con terzi in dipendenza dell'esecuzione del Contratto.

4.6. L'ADISU è altresì espressamente sollevata da qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose in uso all'ADISU, arrecati dal personale impiegato da Campus X o comunque per fatto a esso imputabile.

ARTICOLO 5 – CORRISPETTIVO

5.1. Il corrispettivo per la concessione di ogni Posto Letto nel periodo di messa a disposizione (ottobre – settembre, ad eccezione di agosto, di ogni anno di durata del Contratto) è pari a Euro 2.050,00, inclusa IVA di legge (10%), corrispondente all'importo riferito al “contributo alloggio/quota della borsa di studio destinata all'alloggio” delle relative borse di studio concesse agli studenti medesimi da parte di ADISU. Il valore complessivo del corrispettivo che ADISU dovrà corrispondere a Campus X verrà parametrato in funzione esclusivamente dei Posti Letto indicati nella comunicazione di cui al precedente art. 2.4.

5.2. L'ADISU si obbliga a versare il corrispettivo, quantificato come da precedente comma, in 2 (due) rate semestrali anticipate, ciascuna di valore pari al 50% dell'importo complessivo dovuto, il primo giorno lavorativo di ogni mese di ottobre e di aprile. La prima rata sarà versata entro il 10 ottobre 2023.

5.3. Il corrispettivo di cui all'articolo 5.1 include esclusivamente i consumi di acqua, gas ed energia elettrica necessaria al funzionamento del riscaldamento e dell'illuminazione standard (per tale intendendosi quella che non alimenta le prese di corrente dell'unità immobiliare ove è ubicato il Posto Letto). Al contrario, non è ricompreso in tale corrispettivo il consumo di energia elettrica necessaria al funzionamento delle prese di corrente dell'unità immobiliare ove è ubicato il Posto Letto (utenza specifica), che sarà calcolato mensilmente tramite lettura degli appositi contatori, applicando l'importo di cui alle tariffe vigenti presso il Complesso Immobiliare, ferma in ogni caso la possibilità di ulteriori modifiche di tale importo sulla base dell'andamento del prezzo dell'energia elettrica. Il corrispettivo di cui all'articolo 5.1 non comprende il costo per l'utilizzo dell'area condizionata, per il quale, in caso di richiesta del Beneficiario, sarà applicata la tariffa tempo per tempo vigente. Il prezzo relativo a consumi per le utenze specifiche ed a servizi aggiuntivi non rientranti nel corrispettivo di cui al precedente articolo 5.1. dovrà essere addebitato in via diretta ed esclusiva a ciascuno dei Beneficiari, con espressa rinuncia da parte di Campus X ad avanzare,

relativamente agli stessi, alcuna richiesta di refusione e/o rimborso nei confronti di ADISU.

5.4. Il pagamento del corrispettivo non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dell'ADISU, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento dei corrispettivi per qualunque causa costituisce in mora l'ADISU e legittima Campus X a richiedere il pagamento degli interessi al tasso di interesse di cui al d.lgs. n. 231/2002 calcolati a decorrere dal 30° giorno successivo alla scadenza del termine di pagamento convenuto.

5.5. In caso di mancato pagamento di due rate anche non consecutive del corrispettivo Campus X avrà diritto a dichiarare la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1456 cod. civ.

5.6. Campus X provvede all'emissione di fatture elettroniche in ossequio alla normativa vigente in materia.

5.7. I pagamenti saranno eseguiti con ordinativi a favore di Campus X mediante accredito sul conto corrente le cui coordinate saranno comunicate da Campus X.

5.8. Campus X assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche, mediante l'utilizzo di uno o più conto correnti bancari o postali dedicati, anche in via non esclusiva, indicati in apposita dichiarazione, impegnandosi al rispetto della normativa di cui alla menzionata legge e consapevole che la violazione della stessa costituirà causa di risoluzione ope legis del Contratto.

ARTICOLO 6 – DURATA

6.1. Il Contratto ha durata fino al 30 settembre 2024, con decorrenza dalla data di sua sottoscrizione.

6.2. Le Parti si impegnano sin d'ora ad aggiornare il Contratto alla luce delle valutazioni che le Parti potranno effettuare per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle disposizioni contenute nel Decreto, nel conseguente Atto d'Obbligo, nonché dalla normativa vigente in materia.

ARTICOLO 7 – VERIFICHE E CONTROLLI

7.1. Al fine di verificare la gestione dei servizi di cui all'articolo 3.1, l'ADISU potrà effettuare controlli in qualsiasi momento con preavviso di almeno 24 ore, con modalità da concordarsi con Campus X e che in ogni caso non pregiudichino il funzionamento della struttura.

7.2. L'ADISU, a seguito dei controlli effettuati, potrà fare pervenire a Campus X 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 Contratto, Campus X s'impegna a porvi rimedio 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 Contratto siano imputabili al comportamento dei Beneficiari, l'ADISU si impegna a fare tutto quanto necessario per porvi rimedio, anche agendo nei confronti dei Beneficiari.

ARTICOLO 8 – RECESSO - SCIOGLIMENTO

8.1. L'ADISU potrà recedere dal Contratto senza preavviso qualora il Complesso Immobiliare, a seguito di modifiche normative o provvedimenti amministrativi, non risulti più idoneo all'uso convenuto.

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

8.3. Il Contratto si scioglierà automaticamente qualora (a) per qualsiasi ragione dovesse venire meno l'assegnazione a Campus X del cofinanziamento di cui al Decreto del Ministro dell'Università e della Ricerca del 14 febbraio 2023 n. 77, oppure (b) il contratto di locazione in essere con Fabbrica Immobiliare SGR s.p.a. di cui alla premessa (i) dovesse sciogliersi per qualsiasi ragione. Nei casi di

risoluzione del Contratto di cui alle lett. (a) e (b) sopra indicate, l'ADISU non avrà diritto a richiedere, a qualsivoglia titolo, indennizzi e/o risarcimenti nei confronti di Campus X.

ARTICOLO 9 – VARIAZIONI

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

9.2. 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 Contratto.

ARTICOLO 10 – CONTROVERSIE

10.1. In caso di divergenze o controversie in ordine alla validità, all'applicazione, all'esecuzione e all'interpretazione del Contratto, le Parti s'impegnano a effettuare ogni possibile tentativo per comporre le stesse in via amichevole.

10.2. Qualora ciò non sia possibile, qualunque controversia inerente alla validità, all'applicazione, all'interpretazione e/o all'esecuzione del Contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva ed inderogabile del Foro di Bari.

ARTICOLO 11 – ELEZIONE DI DOMICILIO

11.1. Campus X dichiara di eleggere domicilio ai fini del Contratto presso la propria sede legale in Roma, via Abruzzi, 25 – indirizzo PEC campusx srl@legalmail.it.

11.2. L'ADISU dichiara di eleggere domicilio ai fini del Contratto presso la propria sede legale di [•] – indirizzo PEC [•].

11.3. 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.

11.4. 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 12 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

12.1. 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 la protezione dei dati personali (il “**GDPR**”) ai propri rappresentanti, i cui dati personali vengono trattati nell'ambito del Contratto, o in ulteriori documenti ad esso collegati, esclusivamente ai fini della conclusione del Contratto medesimo e per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso.

12.2. Con la sottoscrizione del Contratto Campus X, 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'ADISU 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'ADISU e alle eventuali ulteriori direttive che il Titolare dovesse ragionevolmente impartire per garantire la protezione e la sicurezza dei dati personali.

12.3. Campus X 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.

12.4. Resta inteso che, in caso di inosservanza da parte di Campus X di uno qualunque degli obblighi e delle istruzioni previsti nel presente articolo e nell'allegato, l'ADISU potrà dichiarare risolto di diritto il Contratto, fermo

restando che Campus X sarà tenuto a risarcire tutti i danni che dovessero derivarne all' ADISU e/o a terzi.

ARTICOLO 13 – SOTTOSCRIZIONE E REGISTRAZIONE

13.1. Il Contratto viene stipulato in forma di scrittura privata non autenticata ed è sottoscritto con firma digitale.

13.2. Le spese di bollo e di registrazione del Contratto sono a carico dell'ADISU.

13.3. Campus X provvederà alla registrazione del Contratto, dandone notizia all'ADISU.

ARTICOLO 14 – MISCELLANEA

14.1. Per tutto quanto non previsto dal Contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile.

14.2. Le Parti si danno reciprocamente atto che tutte le clausole del 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.

[•] 2023

Campus X s.r.l.
Universitario

Agenzia Regionale per il Diritto allo Studio

([•])