

# CONTRATTO TIPO PER APPALTO DEI SERVIZI DI PULIZIA PRESSO I CONDOMINI

Con la presente scrittura privata, avente forza di legge, a norma dell'art. 1322 cod. civ.,

TRA

Il Condominio sito in \_\_\_\_\_, indirizzo \_\_\_\_\_,  
C.A.P. \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, e di seguito denominato "committente", nella  
persona dell'Amministratore *pro tempore* \_\_\_\_\_, nato/a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ con indirizzo \_\_\_\_\_  
il quale dichiara di agire in nome e per conto del citato Condominio in esecuzione della delibera  
dell'Assemblea condominiale del \_\_\_\_\_.

E

L'Impresa \_\_\_\_\_, di seguito denominata "appaltatore", con sede  
legale in \_\_\_\_\_ indirizzo \_\_\_\_\_,  
C.A.P. \_\_\_\_\_ Partita IVA \_\_\_\_\_ C.F.  
\_\_\_\_\_ Pos. Inps \_\_\_\_\_ Posizione  
Inail \_\_\_\_\_ iscritta alla C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ al numero  
\_\_\_\_\_ nella persona del Rappresentante legale Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ la quale allega  
certificato di iscrizione<sup>1</sup>.

## 1 – Oggetto del contratto

1.1 Il committente concede in affidamento all'appaltatore, che accetta con l'organizzazione dei  
mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, l'esecuzione delle opere di cui al presente  
contratto, ossia tutti i lavori di pulizia dei seguenti locali \_\_\_\_\_

siti in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_,

1.2 Le parti concordano che la pulizia dei locali sopra indicati comprende tutte le attività di seguito  
specificate:

Pulizia giornaliera: dalle h. \_\_\_\_\_ alle h. \_\_\_\_\_ de

Prestazioni settimanali: dalle h \_\_\_\_\_ alle h \_\_\_\_\_ nei giorni di \_\_\_\_\_  
de \_\_\_\_\_

Prestazioni mensili: dalle h \_\_\_\_\_ alle h. \_\_\_\_\_ nei giorni di \_\_\_\_\_  
de \_\_\_\_\_

Prestazioni semestrali: dalle h \_\_\_\_\_ alle h. \_\_\_\_\_ nei giorni di \_\_\_\_\_  
de \_\_\_\_\_

Altre prestazioni straordinarie: \_\_\_\_\_

## 2 – Modalità di esecuzione del servizio

2.1 Il servizio è liberamente organizzato dall'appaltatore in modo tale da assicurare la pulizia,  
secondo la regola d'arte, di tutti i locali di cui all'art. 1, avendo cura di eseguire le prestazioni negli  
orari ivi indicati

<sup>1</sup> Si ricorda che le attività di disinfestazione, derattizzazione e sanificazione richiedono appositi requisiti  
professionali e culturali per venire esercitate, ex L. 82/94.

2.2 L'appaltatore assume a proprio carico gli oneri relativi alla mano d'opera, ai materiali ed alle attrezzature occorrenti di cui si approvvigionerà a sua esclusiva cura.

2.3 Dovranno essere evitati materiali, strumenti e prodotti che possano danneggiare strutture, impianti e arredamenti, che risultino pericolosi e/o nocivi o il cui utilizzo sia stato specificamente escluso dal committente<sup>2</sup>.

2.4 In ogni caso l'appaltatore si impegna a rispettare le norme relative all'igiene e alla prevenzione degli infortuni e ad assicurare la corretta applicazione del D.Lgs 09/04/2008 n° 81 e successive modifiche<sup>3</sup>.

### 3 - Prestazioni strumentali ed accessorie

L'appaltatore si impegna ad effettuare gli adempimenti complementari di seguito indicati <sup>4</sup>

---

---

---

### 4 - Adempimenti di inizio servizio

4.1 Con la sottoscrizione del presente contratto l'appaltatore dichiara di aver verificato le condizioni dei locali di cui al precedente art. 1

4.2 Con la sottoscrizione del presente contratto l'appaltatore dichiara di aver assunto ogni informazione utile dal committente al fine di individuare le condizioni di sicurezza necessarie per la tutela dell'integrità fisica dei prestatori di lavoro, dei condòmini e dei terzi, riportate nell'allegato B (eventualmente DUVRI), di impegnarsi a rispettarle e farle rispettare ai propri collaboratori e segnalare al committente, per iscritto, eventuali ulteriori situazioni potenzialmente pericolose in ordine al mantenimento dei livelli di sicurezza richiesti;

4.3 Con la sottoscrizione del presente contratto l'appaltatore comunica al committente che il responsabile del servizio è il/la Sig./Sig.ra ....., al quale sono consegnate le chiavi dei locali e che ne rappresenta il referente per ogni eventuale problematica che si dovesse verificare durante l'esecuzione dei lavori di pulizia, nel caso in cui la pulizia sia effettuata in assenza del committente.

4.4 L'appaltatore, con la sottoscrizione del presente contratto, consegna al Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_, che li riceve per conto della parte committente, i seguenti documenti:

*I.* elenco nominativo, con l'indicazione delle generalità e delle mansioni, del personale addetto ai lavori che avrà accesso ai locali cui al punto 1. Ogni variazione degli stessi dovrà essere comunicata per iscritto, in via preventiva;

*II.* elenco delle attrezzature e dei prodotti previsti per l'esecuzione dei lavori, corredati delle relative schede tecniche e di sicurezza;

*III.* dichiarazione che l'impresa appaltatrice adempie regolarmente a tutti gli obblighi di legge in materia contributiva, previdenziale, assicurativa e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

4.5 Ogni comunicazione successiva all'inizio del servizio, sia verbale che scritta, dovrà essere rivolta dall'impresa al Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ ,

---

<sup>2</sup> Sarebbe preferibile l'utilizzo di prodotti chimici ecologici muniti di marchio "Ecolabel".

<sup>3</sup> Sarebbe opportuno prevedere l'obbligo di indicare i nomi del medico competente e del responsabile della sicurezza in azienda.

<sup>4</sup> Ad es., firma del registro di accesso ai locali, , attivazione sistema di allarme a fine pulizia, servizi di giardinaggio, igiene ambientale, facchinaggio, trasporto ecc.)

nr. telefono \_\_\_\_\_, quale referente per eventuali emergenze e unico soggetto abilitato per conto del committente ad apportare modifiche nelle modalità di esecuzione del servizio di pulizia.

## **5 – Durata del contratto<sup>5</sup>**

5.1 Il presente contratto ha una durata di \_\_\_\_\_ e si rinnova tacitamente per un eguale periodo salvo disdetta inviata da ciascuna delle parti con lettera raccomandata, entro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) giorni rispetto alla scadenza<sup>6</sup>.

## **6 – Corrispettivo e modalità di pagamento**

6.1 Il committente pagherà all'appaltatore, in corrispondenza del servizio prestato:

un compenso totale di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) oltre IVA, di cui € \_\_\_\_\_ relativi ai costi di sicurezza del lavoro e quindi, per ogni giornata lavorativa, un compenso di Euro \_\_\_\_\_

6.2 Il pagamento avverrà dietro presentazione di fattura da liquidarsi entro \_\_\_\_\_ mediante \_\_\_\_\_.

6.3 Il compenso è comprensivo dei materiali utilizzati e di tutte le spese relative alla retribuzione del personale impiegato nelle operazioni di pulizia, inclusi gli oneri assicurativi e previdenziali di qualsiasi specie e natura, nonché di ogni attività ed opera, strumentale ed accessoria, comunque derivante dal contratto.

6.4 - I corrispettivi saranno rivalutati annualmente e in seguito al rinnovo a scadenza secondo l'indice ISTAT \_\_\_\_\_<sup>7</sup>.

## **7 - Osservanza delle condizioni di lavoro**

7.1 L'appaltatore è tenuto all'osservanza, nei confronti dei propri dipendenti, delle norme in materia di trattamento economico previsto dai contratti collettivi del settore.

7.2 L'appaltatore è tenuto altresì all'osservanza delle norme in materia di contributi previdenziali ed assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti.

7.3 L'appaltatore è tenuto a fornire al committente tutte le documentazioni richieste da quest'ultimo per la eventuale verifica degli obblighi contenuti nel presente articolo.

## **8 – Divieto di cessione e subappalto**

8.1 E' vietato cedere o subappaltare il servizio in oggetto, salva apposita autorizzazione scritta del committente, pena la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cc.<sup>8</sup>

## **9 – Danni a persone o cose**

9.1 L'appaltatore sarà sempre direttamente responsabile dei danni di qualunque natura che risultino arrecati a persone o a cose dal proprio personale a norma dell' art. 2049 cc.; a tal fine, il responsabile dell'impresa dovrà segnalare immediatamente eventuali danni al committente e provvedere a risarcire il danno.

9.2 Con la sottoscrizione del presente contratto l'appaltatore dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa a copertura dei danni a persone e cose con massimale di € .....

---

<sup>5</sup> Si consiglia una durata annuale, in linea con altri contratti per il condominio.

<sup>6</sup> Si consiglia un periodo non superiore a trenta giorni.

<sup>7</sup> Valutare sulla base dell'eventuale rinnovo contrattuale.

<sup>8</sup> Si rammenta l'art. 33., c.2, lett. s, del Cod. Consumo, che esclude per questi diminuzioni di tutela dei diritti del consumatore.

## 10 – Recesso

Ai sensi dell'art. 1671 c.c. Il committente può recedere dal contratto dandone comunicazione scritta all'appaltatore con almeno \_\_\_\_\_ giorni di anticipo, purché lo tenga indenne delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.

## 11 - Risoluzione delle controversie

11.1 Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della Camera di Commercio del luogo ove è sito l'immobile e risolte secondo il Regolamento da questa adottato<sup>9</sup>.

11.2 Nel procedimento avviato le Parti, eventualmente, a loro scelta, potranno essere assistite dalla rispettiva organizzazione sindacale o associazione.

## 12 – Tutela della riservatezza e trattamento dei dati

L'Impresa tutela la riservatezza dei propri clienti e garantisce che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. I dati personali anagrafici e fiscali del Cliente acquisiti direttamente e/o tramite terzi dall'Impresa, vengono raccolti e trattati in forma cartacea, informatica, telematica, in relazione alle modalità di trattamento per consentire una efficace gestione dei rapporti commerciali nella misura necessaria per espletare al meglio il servizio richiesto (art. 24, comma 1, lett. b, D.Lgs. n. 196/2003). Titolare della raccolta e del trattamento dei dati personali, è l'Impresa, al quale il cliente potrà indirizzare (indicare modalità) presso la sede \_\_\_\_\_, ogni richiesta. L'Impresa si obbliga a trattare con riservatezza i dati e le informazioni trasmesse dal Cliente e dinon rivelarle a persone non autorizzate, né ad usarle per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti o a trasmetterli a terze parti. Tali dati potranno essere esibiti soltanto su richiesta dell'autorità giudiziaria ovvero di altre autorità per legge autorizzate. I dati personali saranno comunicati solo a soggetti delegati all'espletamento delle attività necessarie per l'esecuzione del contratto stipulato e comunicati esclusivamente nell'ambito di tale finalità. L'interessato, in relazione all'attività di predetto trattamento, potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 tra i quali: il diritto di accesso, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'aggiornamento, la rettifica o l'integrazione dei dati, contattando direttamente l'Impresa. In ogni caso, i dati acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono stati raccolti o successivamente trattati. La loro rimozione avverrà comunque in maniera sicura. Tutto quanto dovesse pervenire all'indirizzo di posta (anche elettronica) dell'Impresa (richieste, suggerimenti, idee, informazioni, materiali ecc.) non sarà considerato informazione o dato di natura confidenziale, non dovrà violare diritti altrui e dovrà contenere informazioni valide, non lesive di diritti altrui e veritiere, in ogni caso non potrà essere attribuita all'Impresa responsabilità alcuna sul contenuto dei messaggi stessi.

Luogo e data \_\_\_\_\_

L'IMPRESA

IL COMMITTETE

\*\*\*

<sup>9</sup> Come disposto dall'art. 2, comma 2, del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, il procedimento descritto non preclude le negoziazioni volontarie e paritetiche (anche nell'ambito delle rispettive organizzazioni di rappresentanza), relative alla controversia, previste in accordi territoriali, protocolli di intesa e carte servizi.

*Si dichiara di aver preso esatta visione delle condizioni generali di contratto di cui sopra, con specifica attenzione alle condizioni di cui ai punti:*

*- 5 (durata del contratto),*

*- 8 (divieto di cessione e subappalto),*

*- 10 (recesso),*

*- 11 (risoluzione delle controversie),*

*le cui clausole – oggetto di trattativa – si intendono accettate a ogni conseguente effetto e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ.<sup>10</sup>*

L'IMPRESA

---

IL COMMITTETE

---

***Allegati:***

**A) Certificato CCIAA**

**B) Piano di Sicurezza /DUVRI<sup>11</sup>**

**Documenti Consegnati:**

- Elenco nominativo, con l'indicazione delle generalità e delle mansioni, del personale addetto ai lavori

- Elenco delle attrezzature e dei prodotti previsti per l'esecuzione dei lavori, corredati delle relative schede tecniche e di sicurezza;

- Dichiarazione che l'impresa appaltatrice adempie regolarmente a tutti gli obblighi di legge in materia contributiva, previdenziale ed assicurativa e di sicurezza sui luoghi di lavoro. e/o Durc

---

<sup>10</sup> Specifica approvazione delle clausole vessatorie nel caso di predisposizione delle clausole da parte di uno solo dei contraenti. Non è ammissibile un'approvazione generica, è necessario che le clausole vengano specificate.

<sup>11</sup> Solo se dovuto e precisando a carico di quale parte è la spesa.

