CONTRATTO DI APPALTO DI SERVIZI DI CUSTODIA, MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE AREE COMUNI CONDOMINIALI

Tra il **Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro**, con sede in Roseto Capo Spulico Marina (CS), Via Gabbiano Azzurro snc, in persona dell'Amministratore pro tempore **ing. Amedeo Sabato**, CF 02194510786, **di seguito denominato "Committente"**

e

la **Ditta Individuale Spagna Antonio Leonardo**, con sede in Roseto Capo Spulico (CS), Via Civita III Traversa n. 8, P. IVA 0204090783, **di seguito denominata "Appaltatore"**

premesso che:

- il Committente intende affidare all'Appaltatore alcuni servizi di manutenzione, custodia e gestione delle parti comuni del complesso condominiale;
- l'Appaltatore dichiara di possedere l'organizzazione, le competenze professionali e i mezzi necessari per l'esecuzione delle attività oggetto del presente contratto;

si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 – Oggetto dell'appalto

Il Committente affida all'Appaltatore, che accetta, l'esecuzione dei seguenti servizi presso il Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro:

a) Custodia e vigilanza delle aree comuni

L'Appaltatore effettuerà controlli periodici delle aree comuni e degli impianti condominiali, verificandone lo stato di conservazione e segnalando tempestivamente all'Amministratore eventuali anomalie, danneggiamenti, intrusioni o situazioni di pericolo.

L'attività di custodia non costituisce servizio di vigilanza armata né attività riservata agli istituti autorizzati ai sensi della normativa vigente.

b) Manutenzione ordinaria

L'Appaltatore provvederà alla manutenzione ordinaria delle strutture e degli impianti comuni, compresi a titolo esemplificativo:

- impianto idrico condominiale;
- impianto di irrigazione;
- impianti elettrici delle parti comuni;
- reti di scarico e fognarie;
- campo da tennis e altre attrezzature comuni;
- piccole riparazioni necessarie alla conservazione del patrimonio condominiale.

c) Pulizia e decoro delle aree comuni

L'Appaltatore garantirà:

- pulizia periodica dei viali e delle aree comuni;
- raccolta e smaltimento dei rifiuti rinvenuti nelle aree comuni;
- ripristino del decoro delle zone comuni;
- piccole opere manutentive e di sistemazione delle aree esterne.

Restano esclusi dal presente contratto gli interventi straordinari e le opere edilizie soggette a specifici incarichi professionali.

d) Manutenzione del verde

L'Appaltatore eseguirà:

- irrigazione;

- sfalcio e manutenzione dei prati;
- potature ordinarie delle zone condominiali;
- sostituzione di essenze vegetali deteriorate;
- cura generale delle aree verdi condominiali.

e) Assistenza ai condomini

Nel periodo di maggiore presenza dei proprietari e degli ospiti, l'Appaltatore fornirà assistenza per esigenze connesse alla gestione delle aree comuni, secondo le indicazioni impartite dall'Amministratore.

Art. 2 – Autonomia organizzativa dell'Appaltatore

L'Appaltatore svolgerà le attività oggetto del presente contratto con piena autonomia organizzativa, gestionale e imprenditoriale, assumendo il relativo rischio d'impresa.

Il presente contratto costituisce esclusivamente un rapporto di appalto e non comporta alcun vincolo di subordinazione, coordinamento continuativo o dipendenza tra le parti.

L'Appaltatore potrà organizzare liberamente tempi, modalità operative, mezzi e personale necessari all'esecuzione delle attività affidate.

Art. 3 – Durata

Il presente contratto decorre dal **1 luglio 2026** e avrà scadenza il **31 marzo 2027**. Alla scadenza il contratto cesserà automaticamente senza necessità di disdetta. Eventuali proroghe dovranno risultare da accordo scritto tra le parti.

Art. 4 – Corrispettivo

Considerato che il precedente contratto prevedeva un compenso annuo di euro 24.000,00 per dodici mesi complessivi, il corrispettivo del presente contratto viene determinato proporzionalmente per il periodo di nove mesi.

Pertanto, il Committente corrisponderà all'Appaltatore l'importo complessivo di **euro 18.000,00 (diciottomila/00) oltre IVA se dovuta.** Il pagamento avverrà dietro presentazione di regolare fattura, mediante bonifico bancario, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura.

Art. 5 – Prestazioni escluse

Sono escluse dal presente contratto:

- opere straordinarie;
- lavori edili di rilevante entità;
- rifacimenti strutturali;
- interventi specialistici su impianti eseguiti da imprese abilitate;
- acquisto di materiali, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministratore.

Tali attività potranno essere affidate con separati incarichi e relativi preventivi.

Art. 6 – Sicurezza sul lavoro

L'Appaltatore dichiara di operare nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e lo stesso si impegna a:

- utilizzare attrezzature conformi alla normativa vigente;
- adottare i dispositivi di protezione individuale necessari;
- rispettare tutte le norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

L'Appaltatore si assume ogni responsabilità derivante dall'organizzazione della propria attività.

Art. 7 – Regolarità fiscale e contributiva

L'Appaltatore garantisce il rispetto degli obblighi fiscali, previdenziali e assicurativi previsti dalla normativa vigente.

Qualora impieghi personale dipendente o collaboratori, si impegna ad applicare i contratti collettivi di riferimento e a mantenere la regolarità contributiva documentata da DURC in corso di validità.

Art. 8 – Divieto di cessione e subappalto

L'Appaltatore non potrà cedere il presente contratto né subappaltare in tutto o in parte le attività affidate senza preventiva autorizzazione scritta del Committente.

Art. 9 – Contestazioni e penali

Eventuali inadempimenti dovranno essere contestati per iscritto dall'Amministratore. L'Appaltatore avrà 15 giorni per fornire giustificazioni o provvedere all'eliminazione delle criticità segnalate.

In caso di persistente inadempimento il Committente potrà applicare una penale fino a euro 500,00 per ciascuna violazione accertata, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art. 10 – Recesso

Ciascuna parte potrà recedere anticipatamente dal contratto mediante comunicazione scritta da inviarsi con almeno 90 giorni di preavviso.

Resta salva la facoltà di risoluzione immediata in caso di grave inadempimento.

Art. 11 – Trattamento dei dati personali

Le parti dichiarano di trattare i dati personali acquisiti nell'esecuzione del presente contratto nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e della normativa nazionale vigente.

Art. 12 – Foro competente

Per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Castrovillari.

Roseto Capo Spulico, 27/06/2026.

IL COMMITTENTE



L'APPALTATORE

Ditta Individuale

Spagna Antonio Leonardo