

## **SOBBORGO DEGLI OLEANDRI**

### **Contratto d'appalto**

L'anno 2005 il giorno 22 del mese di febbraio tra l'avv. Rossana Florio nella sua qualità d'Amministratore e legale rappresentante del condominio di Borgo San Basilio "**Sobborgo degli Oleandri**", C. F. 90009590770 di seguito indicato come **committente** e la sig.ra Copertino Idilia, nella sua qualità di legale rappresentante della ditta **COIGES srl**, P.IVA 01071200776 corrente in C.da Cugnarelle Marconia, di seguito indicata come **appaltatore**

**si conviene e stipula quanto segue:**

1) il condominio Sobborgo degli Aranci affida in appalto alla COIGES srl, relativamente all'intero sobborgo, la manutenzione dei giardini, la manutenzione degli impianti d'irrigazione, idrico, elettrico e fognante, la pulizia del sobborgo, nonché la pulizia, manutenzione, custodia e servizio bagnini relativo alla piscina condominiale, per gli anni 2005 e 2006. Il costo complessivo dei lavori sarà corrisposto in 4 rate trimestrali di pari importo. La specifica dei costi è la seguente:

- Manutenzione del verde
- Manutenzione impianto elettrico
- Manutenzione impianto idrico
- Manutenzione impianto fognante
- Pulizia
- Gestione piscina

2) Gli interventi appaltati sono i seguenti:

#### **Giardinaggio**

##### **Interventi invernali (dicembre – marzo)**

- Arieggiamento apparato radicale da eseguirsi una sola volta entro il mese di marzo
- Intervento antimuffa una sola volta entro il mese di marzo
- Concimazione di fondo con concime minerale ternario da eseguirsi
- Potatura siepi e modellatura da eseguirsi entro la fine di febbraio.
- Intervento preventivo antiparassitario da eseguirsi entro il mese di febbraio
- Manutenzione complessiva degli alberi, compresa potatura, trattamento antiparassitario e concimazione da eseguirsi entro il mese di febbraio

##### **Interventi primaverili (marzo – maggio)**

- Primo taglio del prato da eseguirsi entro il 15.5
- Diserbo selettivo da eseguirsi entro il 30.5 ed eventualmente da rinnovarsi entro il 15.6
- Trattamento preventivo antimuffa da eseguirsi entro il mese di marzo
- Trattamento antilumaca da eseguirsi entro il mese di maggio
- Trattamento aficidi da eseguirsi entro il mese di aprile
- Sistemazione filo tutore per rampicanti
- Concimazione di prato, arbusti e rampicanti e di tutte le piante ed alberi che ne necessitano, da eseguirsi ad aprile e giugno
- Manutenzione complessiva degli alberi, compresa potatura, trattamento antiparassitario e concimazione.

##### **Interventi estivi (giugno – Settembre)**

- Taglio del prato con cadenza settimanale
- Potatura complessiva e modellatura di tutte le piante ed alberi da eseguirsi al bisogno

##### **Interventi autunnali (ottobre- novembre)**

- Interventi antiparassitari da eseguirsi entro ottobre con prodotti antioidici e antiperenosporico
- Potatura piante e alberi da eseguirsi entro il mese di ottobre
- Zappettatura piante ed alberi e taglio erba da eseguirsi entro il mese di dicembre
- Tutti i materiali ed i prodotti utilizzati saranno a carico dell'appaltatore.

- Tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto della privacy e delle norme condominiali vigenti ed in particolar modo, il taglio dell'erba deve essere eseguito al di fuori delle ore del silenzio 8,30 – 13,00 dalle 16,00 in poi e con macchinari meno rumorosi, avendo maggiore cura della siepe intorno alla piscina.
- L'appaltatore si impegna ad integrare le piante mancanti nella siepe al bordo della piscina con altre dello stesso tipo, nonché a creare a mezzo di rampicanti a crescita rapida una copertura per occultare metà della copertura di accesso al vano piscina, sostituire le piante mancanti nelle siepi innanzi alle verande, installare fioriere con pianta all'ingresso di ogni vano scala, il tutto entro il mese di maggio 2005.

### **Manutenzione ed uso dell'impianto d'irrigazione**

- Controllo quindicinale di tutti gli irrigatori con relativa sostituzione di quelli danneggiati o mal funzionanti.
- Controllo quindicinale delle elettrovalvole, dei gruppi pompa e di tutti gli automatismi correlati all'impianto, con relativa pulizia e regolazione.
- Controllo nel mese di maggio delle batterie delle centraline elettroniche, con eventuale sostituzione e riprogrammazione.
- La sostituzione di irrigatori, interruttori, batterie, gocciolatoi, e filtri, saranno a carico dell'appaltatore.
- Gli interventi d'irrigazione nella parte interna al sobborgo, devono essere eseguiti rigorosamente nelle ore notturne, o comunque non oltre le ore 7 del mattino e non prima delle ore 24,00.
- Controllo mensile del contatore generale del villaggio, per la verifica d'eventuali perdite e contestuale lettura con notifica scritta all'amministratore.

### **Manutenzione impianti elettrici**

- Controllo di tutti gli impianti elettrici, apparati e rete di distribuzione, alimentati dai contatori condominiali del sobborgo come: impianto illuminazione, impianto vani tecnologici, impianto illuminazione piscina, impianto antenne TV, impianto per l'irrigazione, impianto per la distribuzione idrica, controllo di tutti i quadri di comando con i rispettivi apparati a loro correlati.
- Lettura bimestrale dei contatori elettrici condominiali del sobborgo e di quelli generali dell'intero villaggio, con relativa comunicazione scritta all'amministratore.
- Tutti i materiali come: lampade, reattori, interruttori, saranno a carico dell'appaltatore.

### **Manutenzione dell'impianto idrico**

- Pulizia e disinfezione della vasca di riserva idrica nel mese d'Aprile e tutte le volte che sarà necessario per cause non imputabili ai condomini..
- Controllo mensile del contatore generale, per la verifica d'eventuali perdite e contestuale lettura con notifica scritta all'amministratore.
- Controllo semestrale del contatore divisionale degli appartamenti, per la verifica d'eventuali perdite e contestuale lettura con notifica scritta all'amministratore.
- Controllo periodico dell'impianto con relativa pressurizzazione, verifica delle elettropompe e di tutti gli automatismi correlati.

### **Manutenzione dell'impianto fognante**

- Controllo semestrale dei pozzetti della dorsale perimetrale di scarico.
- Trattamento della dorsale fognante due volte l'anno con prodotti a base d'enzimi per l'aumento della carica batterica.
- Controllo delle pompe di sollevamento delle acque con relativa pulizia delle sonde per il funzionamento automatico.

### **Pulizia**

- Pulizia delle stradine interne, dei viottoli, della "galleria", e dei parcheggi con cadenza quindicinale dal 1 gennaio al 31 maggio e dal 1 ottobre al 31 dicembre, settimanale nel periodo 1 giugno al 30 settembre, due volte a settimana nei mesi di luglio e agosto.
- Pulizia delle scale condominiali con cadenza settimanale nel periodo 15.6 / 31.8 e mensile nel resto dell'anno, nonché nell'imminenza del periodo pasquale e natalizio.
- Pulizia e rimozione di tutte le macchie di colore e di calce immediatamente dopo la ripittura dei vani scala.
- Pulizia quindicinale dei vani tecnologici, dei vani contatori e dei pozzetti.
- Pulizia del canale di confine retrostante il sobborgo, che dovrà comunque, essere privo d'erbacce d'acqua e materiale d'ogni genere.
- Pulizia dei casotti della spazzatura (non dovranno, comunque, mai esserci sacchetti della spazzatura al di fuori dei cassonetti) e dei cestini, con cadenza settimanale dal 15/09 al 15/06 e con cadenza giornaliera dal 16/06 al 14/09.
- Pulizia generale nei giorni precedenti e successivi a Pasqua e Natale.
- Per questioni di igiene nonché per evitare la fuoriuscita di zanzare, rospi ed altri animali l'appaltatore si impegna a collocare entro il mese di marzo una rete-zanzariera su ogni pozzetto chiuso con griglia.

### **Piscina**

- L'impianto sarà in funzione dal 15 giugno al 31 agosto, con orari che andranno dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 16,00 alle ore 19,00 di pomeriggio, nonché tutti i venerdì sera di luglio ed agosto, e la sera del 14 agosto sempre dalle ore 21,00 fino alle ore 23,00; sarà garantita per l'intero periodo, una sorveglianza costante con la presenza di un bagnino munito di regolare brevetto di salvataggio, di un controllo giornaliero di un tecnico qualificato che pulisca i filtri per la depurazione dell'acqua e che verifichi costantemente il regolare funzionamento di tutto l'impianto e dei relativi automatismi come: idromassaggio, filtraggio, riempimento automatico ecc..
- Prima della data sopra specificata, saranno eseguite tutte le attività per la disinfezione e lavaggio accurato con detergenti specifici del solarium, della piscina, delle sdraio, delle sedie ecc., e saranno eseguiti tutti i controlli per la verifica del corretto funzionamento di tutto l'impianto.
- Gli interventi giornalieri devono prevedere con massima cura la pulizia del solarium e di tutte le attrezzature a bordo piscina, l'apertura e chiusura degli ombrelloni e occorre dare massimo impegno a far rispettare le norme igieniche e di comportamento disciplinare.
- Il lavaggio del pavimento con detergenti e la disinfezione a bordo vasca con prodotti specifici, deve essere eseguita almeno due volte la settimana e comunque appena ciò dovesse risultare necessario.
- Deve essere garantito un controllo giornaliero costante dei valori di cloro e dei cloruri per un corretto trattamento dell'acqua.
- L'accesso ai vani tecnici dovrà restare sempre chiuso con lucchetto, nel caso in cui debba restare momentaneamente aperto, perché vi è qualcuno all'interno, l'accesso sarà sorvegliato da una persona all'esterno.
- Tutti i materiali necessari per la corretta gestione e manutenzione della piscina sono a carico dell'appaltatore.
- La custodia di tutte le attrezzature da piscina, quali: sdraio, ombrelloni, sedie ecc., sarà a cura dall'appaltatore.
- L'appaltatore si assume ogni responsabilità relativa alla corretta disinfezione della piscina, facendo salvo il condominio da ogni eventuale richiesta di risarcimento per infezioni o malattie dovute a carenza per tutte le precauzioni igieniche in piscina.
- Il bagnino dovrà verificare che l'accesso alla piscina sia consentito solo a persone che indossano il braccialetto del Sobborgo degli Aranci.
- L'appaltatore si assume la responsabilità per danni di qualsiasi entità che possano avvenire a cose e persone per assenza o carenza di controllo da parte del bagnino.

- L'appaltatore ha l'obbligo di formulare a proprie spese, regolare contratto assicurativo a copertura d'eventuali danni a persone o cose, con massimale di € 500.000,00, come da polizza che si allega in copia.

3) Tutti gli interventi sopra di cui al presente contratto dovranno essere eseguiti nel rispetto della privacy, attenendosi scrupolosamente alle regole del comportamento condominiale vigente, rispettando tempi e modi previsti nel presente contratto.

4) Tutte le segnalazioni sia per solleciti d'intervento ordinario che per lavori e attività straordinarie, dovranno essere eseguiti non oltre le 48 ore dalla richiesta, in mancanza il committente sarà autorizzato ad eseguirli a propria cura e spesa decurtando l'importo dalle spettanze dell'appaltatore, oppure trascorse le 48 ore dalla segnalazione effettuata dal committente, sarà attribuita all'appaltatore una penale per ogni giorno successivo al mancato intervento e per ogni segnalazione effettuata.

5) Per gli interventi urgenti, la risoluzione del problema deve essere immediata nelle ore diurne e da eseguirsi entro le prime ore della mattina, per quelli che si verificheranno nelle ore notturne; in mancanza, ove rientrino nella manutenzione contrattualmente prevista, valgono le stesse condizioni riportate al punto precedente.

6) L'appaltatore si assume la responsabilità di qualsiasi contravvenzione, comprese quelle ai regolamenti di polizia e d'igiene e d'ogni eventuale danno che, in dipendenza dei lavori, possa derivare alle cose e alle persone, compresi i propri dipendenti.

7) L'appaltatore si assume tutti i rischi per danni che i propri dipendenti possano provocare a cose o persone; s'impegna a ripristinare lo stato dei luoghi entro gg. 5 dal causato danno e dalla denuncia dello stesso, ove ciò non avvenga, senza ulteriore messa in mora il Condominio provvederà a proprie spese decurtando la somma dal compenso dell'appaltatore.

8) I dipendenti dovranno, a cura dell'appaltatore, regolarmente essere assunti e assicurati contro gli infortuni sul lavoro, giusta le vigenti leggi; a richiesta del Committente l'appaltatore dovrà fornire copia dei versamenti contributivi previdenziali, in mancanza sarà trattenuta la somma del 20% dell'intero compenso stabilito.

9) L'appaltatore indica come referente autorizzato alla ricezione di comunicazioni o messe in mora i sigg. Copertino Nicola, Risimini Antonio, Quinto Vincenzo.

10) Ogni comunicazione o messa in mora avverrà a mezzo raccomandata a.r., o raccomandata a mano da consegnarsi al titolare o ad uno dei referenti dell'appaltatore di cui al punto precedente.

11) L'appaltatore ha l'obbligo di vigilare nelle ore serali e notturne all'interno del sobborgo.

12) L'appaltatore non può dare in subappalto l'esecuzione del servizio.

13) Per tutto ciò che non è espressamente contemplato nel presente contratto le parti rinviando alle disposizioni dettate dal codice civile in materia di appalto.

14) In caso di controversie foro competente è quello di Matera.

15) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto in atto.

Pisticci, 22.2.2005

---

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di aver preso conoscenza di tutte le condizioni del retroesteso contratto, che gli sono state spiegate nel particolare e specificamente approvano gli artt. 1,2,3,4, 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15.

Pisticci, 22.2.2005