

Procedura aperta in ambito comunitario, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016, volta all'affidamento della "Gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito di proprietà INPS".



ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE

Direzione Centrale Acquisti e Appalti

CENTRALE ACQUISTI

SCHEMA DI CONTRATTO

Procedura aperta in ambito comunitario, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016, volta all'affidamento dei servizi di "Gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS".

Via Ciro il Grande, 21 – 00144 Roma

tel. +390659054280 - fax +390659054240

C.F. 80078750587 - P.IVA 02121151001

CONTRATTO

per l'affidamento dei servizi di **"Gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS"**

C.I.G. n.

tra

L'INPS – ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE (Codice Fiscale n. 80078750587, Partita IVA n. 02121151001), con sede in Roma, in via Ciriaco De Mita, n. 21, C.A.P. 00144, nella persona del Dott. [...], nato a [...] il [...], in qualità di Direttore Centrale della [...] dell'INPS, con la qualifica di Dirigente generale, domiciliato nella qualità presso la sede centrale dell'Istituto;

(indicato anche nel prosieguo come l'«**Istituto**» o «**Stazione Appaltante**»)

e

[...] (Codice Fiscale n. [...], partita IVA n. [...]), con sede legale in [...], alla via [...], C.A.P. [...], nella persona del Dott. [...], nato a [...] il [...], nella sua qualità di [...]

(indicato anche nel prosieguo come l'«**Appaltatore**»)

(di seguito collettivamente indicati come le «**Parti**»)

Le Parti, come in epigrafe rappresentate e domiciliate, hanno sottoscritto il presente contratto in modalità elettronica ai sensi e per gli effetti dell'art. 32, comma 14, del D.Lgs. 50/2016.

Premesso che

- a) a mezzo di Determina a Contrarre n. [...] del [...], adottata dal Direttore della Direzione Centrale Acquisti e Appalti, l'Istituto ha avviato una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016, volta all'affidamento dei servizi di « **Gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS** » (da qui in poi, complessivamente, il «**Servizio**» o l'«**Appalto**»), secondo le modalità e le caratteristiche soggettive e prestazionali fissate nel Bando, nel Disciplinare di Gara, nel Capitolato e in tutti gli allegati documentali contestualmente approvati con la Determina in questione;
- b) il bando di gara è stato spedito alla Commissione in data [...], pubblicato sulla G.U.U.E. in data [...], sulla G.U.R.I. n. [...] del [...], sul sito internet www.inps.it in data [...], sul sito del

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (www.serviziocontrattipubblici.it) in data [...], trasmesso all'Osservatorio dei Contratti Pubblici in data [...], ai fini della pubblicazione sul relativo sito, e pubblicato per estratto sui due quotidiani a rilevanza nazionale [...] e [...], rispettivamente in data [...] e in data [...], nonché sui due ulteriori quotidiani [...] e [...], rispettivamente in data [...] e [...], secondo quanto previsto dagli artt. 72 e 73, del Codice, e dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 2 dicembre 2016;

- c) gli altri atti di gara sono stati messi a disposizione degli operatori economici interessati mediante pubblicazione sul sito internet dell'Istituto www.inps.it;
- d) a mezzo di Determina n. [...] del [...], adottata dal Direttore Centrale Acquisti e Appalti, l'Istituto ha approvato le risultanze della procedura di gara e disposto l'aggiudicazione dell'appalto in favore dell'Appaltatore, quale soggetto che ha espresso l'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del criterio del miglior rapporto qualità/prezzo;
- e) l'Appaltatore ha dichiarato il pieno possesso dei requisiti di carattere generale per l'affidamento del contratto e dei requisiti speciali, previsti dal D.Lgs. n. 50/2016, secondo le prescrizioni di dettaglio poste dalla *lex specialis* dell'affidamento;
- f) l'Istituto ha proceduto, anche avvalendosi del Sistema AVCpass, alle verifiche sul possesso da parte dell'Appaltatore dei suddetti requisiti, e le stesse si sono concluse con esito positivo;
- g) a mezzo polizza [bancaria] [assicurativa] emessa in data [...] da [...], sub n. [...] per l'importo di Euro [...], l'Appaltatore ha ritualmente prestato in favore dell'Istituto la cauzione definitiva di cui all'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, conformemente alle previsioni della norma in questione e a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente affidamento;
- h) l'Appaltatore ha costituito apposita garanzia assicurativa nella forma «*Contractors All Risks*» (C.A.R.) contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, volta a coprire tutte le ipotesi di responsabilità civile e i relativi danni, materiali, alla persona e patrimoniali che l'Appaltatore stesso, o i soggetti comunque incaricati dal medesimo, possano arrecare alla Stazione Appaltante o a soggetti terzi nel corso o in occasione della somministrazione delle prestazioni di cui al presente contratto, con massimale pari a € [...];
- i) ai sensi dell'art. 31, comma 4, lettera c) del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98, l'Istituto ha provveduto al positivo accertamento della correntezza contributiva dell'Aggiudicatario, mediante l'acquisizione del D.U.R.C. n. [...] del [...];
- j) è decorso il termine dilatorio per la stipula del contratto d'appalto, di cui all'art. 32, comma 9, del D.Lgs. n. 50/2016;

k) le Parti, con il presente contratto (di seguito il «**Contratto**»), intendono dunque disciplinare i reciproci diritti e obblighi inerenti l'esecuzione del Servizio oggetto di affidamento.

Tanto ritenuto e premesso, le Parti, come in epigrafe rappresentate e domiciliate,

convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 (Definizioni)

1. Nel presente Contratto, i termini di seguito indicati avranno il significato attribuito accanto a ciascuno di essi:
 - «**Affidatario**», «**Aggiudicatario**» o «**Appaltatore**»: il soggetto cui, in caso di aggiudicazione, sarà affidato il Contratto in relazione al Servizio in oggetto, all'esito dell'avviata selezione ad evidenza pubblica;
 - «**Capitolato tecnico**»: il capitolato speciale descrittivo e prestazionale, allegato *sub A*, nel quale vengono precisate le caratteristiche tecniche che le prestazioni in capo alla Stazione Appaltante devono possedere, e le ulteriori obbligazioni poste a carico delle parti; «**Codice**»: il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50, recante «*Codice dei contratti pubblici*»;
 - «**Contratto**»: il presente documento negoziale che riassume e compendia gli obblighi reciprocamente assunti dalle parti;
 - «**DCAA**»: la Direzione Centrale Acquisti e Appalti dell'INPS, quale articolazione funzionale della Stazione Appaltante che stipulerà il Contratto;
 - «**DCPA**»: la Direzione Centrale Patrimonio e archivi dell'INPS, quale articolazione gestionale del contratto stipulato con l'Appaltatore;
 - «**Filiera delle imprese**»: i subappalti come definiti dall'art. 105, comma 2, del Codice, nonché i subcontratti stipulati per l'esecuzione anche non esclusiva del Contratto;
 - «**Fondo Immobiliare**»: il fondo immobiliare che sulla base degli atti di programmazione dell'Istituto potrà ricevere tutto o parte del Patrimonio Immobiliare (come di seguito definito) dell'Istituto, per effetto di uno o più apporti di unità immobiliari aventi consistenza variabile e non preventivabile né in termini cronologici né in termini quantitativi;
 - «**Gestore Uscente**»: complessivamente intesi, i soggetti incaricati in precedenza dei servizi di gestione del Patrimonio Immobiliare (come di seguito definito), rispetto ai quali l'Appaltatore dovrà intraprendere tutte le più opportune procedure di subentro al fine di salvaguardare la piena ed efficiente continuità dei servizi di gestione;
 - «**Offerta**»: complessivamente inteso, l'insieme delle dichiarazioni e dei documenti, di carattere amministrativo, tecnico (da qui in poi «**Offerta Tecnica**») ed economico (da qui in poi «**Offerta Economica**»), che l'Operatore Economico sottopone alle valutazioni degli organi di procedura ai fini dell'aggiudicazione;

- **«Patrimonio Immobiliare»:** l'insieme delle unità immobiliari ad uso residenziale ed eventuali relative pertinenze, unità immobiliari ad uso non residenziale, unità immobiliari uso ufficio e commerciali e particelle immobiliari di terreni (comprehensive di unità immobiliari da fabbricati e tenute agricole);
- **«Particelle immobiliari di Terreni»:** gli immobili costituiti da particelle immobiliari di terreni, a qualunque destinazione siano accatastati;
- **«Posta Elettronica Certificata (PEC)»:** il sistema di comunicazione in grado di attestare l'invio e l'avvenuto recapito di un messaggio di posta elettronica e di fornire ricevute opponibili ai terzi, conformemente alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005, al D.P.R. 68/2005 ed ulteriori norme di attuazione;
- **«Responsabile del Contratto o Direttore dell'Esecuzione»:** l'esponente della Stazione Appaltante del quale il Responsabile unico del procedimento si avvale in sede di direzione dell'esecuzione del contratto e per il controllo dei livelli di qualità delle prestazioni;
- **«Responsabile dell'Appaltatore»:** il rappresentante dell'Appaltatore, individuato dallo stesso, che diviene l'interfaccia contrattuale unica dell'Appaltatore stesso verso l'Istituto, ovvero intestatario della responsabilità per il conseguimento degli obiettivi qualitativi ed economici relativa allo svolgimento delle attività previste nel Contratto e nella sua esecuzione. Trattasi di figura dotata di adeguate competenze professionali e di idoneo livello di responsabilità e potere decisionale, ai fini della gestione di tutti gli aspetti del Contratto;
- **«Responsabile del Procedimento» o «R.U.P.»:** l'esponente dell'Istituto cui competono i compiti relativi all'affidamento e all'esecuzione del Contratto, così come previsto dall'art. 31 del Codice;
- **«Servizi di Gestione Amministrativa (Property management)»:** gestione dei rapporti contrattuali con i locatari, occupanti con titolo scaduto o eventuali senza titolo; gestione istanze occupazioni abusive sanabili; gestione occupazioni abusive non sanabili; recupero degli oneri accessori; recupero della morosità pregressa; gestione del contenzioso; gestione dei rapporti condominiali; gestione assicurativa dei fabbricati; supporto per gli adempimenti fiscali; monitoraggio delle unità immobiliari libere; gestione delle nude proprietà di cui l'Istituto è titolare a seguito di vendita dell'usufrutto; costituzione e gestione di una banca dati per l'archiviazione elettronica degli atti e dei documenti relativi agli immobili affidati in gestione e per lo scambio dei flussi nella banca dati dell'Istituto; gestione cartacea degli atti e dei documenti afferenti la gestione;
- **«Servizi di Gestione e Conduzione Tecnica (Facility management)»:** Gestione integrata di una pluralità di servizi, processi e attività rivolte agli edifici, agli spazi e alle persone per la conduzione degli immobili necessari per il corretto funzionamento. I servizi comprendono la manutenzione ordinaria e straordinaria edile, la manutenzione ordinaria e straordinaria

degli impianti, il servizio di energia per la gestione del calore e degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, la pulizia e igiene ambientale interna, la pulizia e la manutenzione delle aree verdi, la gestione delle richieste e il coordinamento degli interventi manutentivi tramite "call center" o "centrale operativa", la gestione delle utenze - illuminazione, elettricità, acqua, gas – ed ogni altra attività necessaria per la corretta conduzione degli immobili oggetto del Contratto di Appalto;

- **«Supporto alla Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare»:** supporto alle attività di dismissione attraverso la vendita diretta agli aventi diritto ovvero attraverso altre forme di trasferimento del patrimonio da reddito; implementazione, qualora necessario e se richiesto dall'Istituto, del fascicolo immobiliare; sistemazione delle posizioni contabili ai fini del rilascio agli aventi diritto della certificazione di regolarità contabile propedeutica alla vendita; regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale delle unità immobiliari; collaborazione con l'Agenzia delle Entrate per l'espletamento delle attività di competenza e con i soggetti indicati dall'Istituto nell'ambito delle procedure di dismissione;
- **«Servizio»:** l'insieme dei Servizi di gestione amministrativa, gestione e conduzione tecnica e di supporto alla valorizzazione del Patrimonio Immobiliare di proprietà dell'INPS, nonché gli ulteriori servizi descritti nel Contratto, nel Capitolato Tecnico e nell'Offerta Tecnica;
- **«Stabile»:** l'intero edificio cielo-terra in proprietà dell'Istituto, facente parte del Patrimonio Immobiliare;
- **«Unità Immobiliari»:** le singole porzioni immobiliari facenti parte del Patrimonio Immobiliare nello specifico:
 - **unità principali**, sia residenziali che non residenziali, alle quali si aggiungono le Particelle Immobiliari di Terreni (comprehensive di particelle costituenti aziende e tenute agricole) di cui agli allegati elenchi "*Unità immobiliari principali già in gestione indiretta.pdf*", "*Unità immobiliari principali già in gestione diretta.pdf*", "*Particelle terreni già in gestione indiretta.pdf*", "*Particelle terreni già in gestione diretta.pdf*";
 - **unità secondarie**, box, cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, di cui agli allegati elenchi "*Unità immobiliari secondarie già in gestione indiretta.pdf*", "*Unità immobiliari secondarie già in gestione diretta.pdf*".

Art. 2 (Valore giuridico delle premesse e degli allegati)

1. Le premesse e gli allegati tutti di seguito indicati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto:

Allegato "A": Capitolato tecnico;

Allegato "B": Disciplinare di Gara e relativi allegati;

Allegato "C": Offerta Tecnica dell'Appaltatore e relativi allegati;

Allegato "D": Offerta Economica dell'Appaltatore;

Allegato "E": Atto di Designazione del Responsabile Esterno al Trattamento dei Dati Personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003;

Allegato "F": Elenco Immobili.

Art. 3 (Oggetto del Contratto)

1. Il presente Contratto ha per oggetto la fornitura, ad opera dell'Appaltatore, dei Servizi di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla vendita del Patrimonio Immobiliare in proprietà dell'INPS, da eseguirsi alle condizioni e nei termini stabiliti dal presente Contratto e nei relativi allegati.

2. In particolare, l'Appaltatore dovrà provvedere alla somministrazione dei seguenti Servizi in favore dell'Istituto, alle specifiche finalità di seguito indicate e nelle forme e modalità meglio specificate nel Capitolato Tecnico allegato sub "A" e nella propria Offerta Tecnica:

a) Servizi di Gestione Amministrativa: tali servizi devono assicurare la piena attuazione dei diritti e delle facoltà, nonché l'esatto adempimento degli obblighi ed oneri che derivano all'Istituto dalla qualità di proprietario delle Unità Immobiliari, ivi compresa la gestione delle assicurazioni degli Stabili;

b) Servizi di Gestione e Conduzione Tecnica: tali servizi devono assicurare la conservazione dello stato manutentivo delle Unità Immobiliari e l'esecuzione di tutti gli interventi necessari per rendere dette Unità conformi alla normativa tecnica vigente;

c) Supporto alla Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare: tali servizi devono essere svolti con la finalità di ottimizzare il processo di dismissione del Patrimonio Immobiliare, assicurando l'assistenza all'Istituto per tutti gli adempimenti occorrenti per pervenire alla vendita e/o valorizzazione anche attraverso altre forme di trasferimento (ad es. mediante apporto nel Fondo Immobiliare) delle Unità Immobiliari.

3. Per la disciplina specifica dei Servizi di cui si compone l'Appalto si rimanda alle previsioni di dettaglio del Capitolato Tecnico.

4. Il Patrimonio Immobiliare da reddito oggetto del Servizio è costituito da circa n. 28.500 Unità Immobiliari suddivise, in base alla loro destinazione d'uso, in unità principali (circa n. 15.600) e unità secondarie (circa n. 12.900), nonché da circa n. 1.755 di terreno, parte di provenienza dagli enti soppressi (INPDAl, SCAU, SPORTASS, IPOST, INPDAP e ENPALS) e parte del patrimonio originario INPS.

5. La consistenza del Patrimonio Immobiliare oggetto del presente Contratto, come indicata ai capoversi che precedono, potrà altresì subire, in corso di esecuzione, delle variazioni in aumento o diminuzione, per effetto dell'accertamento di ulteriori cespiti patrimoniali, della realizzazione o acquisizione di nuove Unità Immobiliari, della confluenza in INPS degli immobili da reddito in titolarità di enti soppressi o altre cause, o della dismissione di singole

Unità Immobiliari per effetto di vendita o altra causa senza che l'Affidatario possa sollevare eccezione alcuna e senza riconoscimento di alcun indennizzo o risarcimento.

6. Il Patrimonio Immobiliare potrà essere conferito ad uno o più Fondi Immobiliari ad apporto, conformemente agli atti programmatori e deliberativi interni dell'Istituto sia esistenti che futuri.

Il conferimento potrà avvenire attraverso più apporti collettivi di Unità Immobiliari, la cui consistenza potrà risultare variabile nel numero, e non appare allo stato preventivabile né in termini cronologici, né in termini di entità delle Unità Immobiliari che saranno trasferite di volta in volta, o in via generale e complessiva rispetto al Patrimonio Immobiliare nella sua interezza.

7. Per effetto delle variazioni del Patrimonio Immobiliare dipendenti dai suddetti fattori, il Servizio, ed i relativi corrispettivi, potranno subire delle variazioni in diminuzione anche superiori al quinto, senza che l'Appaltatore abbia nulla a pretendere al riguardo.

8. Al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'Affidatario e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel Contratto, l'Appaltatore è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze del Gestore Uscente, qualora tale riassorbimento sia compatibile con la propria organizzazione d'impresa, come previsto dall'articolo 50 del Codice, garantendo l'applicazione dei CCNL del settore di cui all'art. 51 del d.lgs. n. 81/2015 .

Art. 4 (Durata e decorrenza del Contratto)

1. Il presente Contratto decorre dalla data della sua sottoscrizione, ed ha durata pari a 36 (trentasei) mesi, naturali e consecutivi, comprensiva del periodo di avvio di cui al successivo art. 5, comma 1°.

2. Sarà facoltà dell'Istituto, alla scadenza del Contratto e nelle more dell'individuazione del nuovo Gestore, provvedere a proroghe contrattuali dalla durata massima di sei mesi, per non più di due volte e per un periodo complessivo di proroga non superiore a un anno dalla scadenza del Contratto, nella misura strettamente necessaria allo svolgimento e alla conclusione della procedura di individuazione del nuovo Gestore.

3. L'Appaltatore, nei limiti delle proroghe di cui al precedente comma, sarà tenuto a garantire la prosecuzione del Servizio alle stesse condizioni tecniche ed economiche previste nel presente Contratto.

4. Sarà facoltà dell'Istituto provvedere all'affidamento di nuovi servizi, conformi al progetto a base di gara, consistenti nella ripetizione di servizi analoghi a quelli già oggetto del presente contratto, ai sensi dell'art. 63, comma 5, del D. Lgs. n. 50/2016, per un periodo massimo di tre anni.

5. In vista della scadenza del Contratto, o in relazione all'avvicendamento dell'Appaltatore con la SGR preposta alla gestione del Fondo Immobiliare, l'Appaltatore medesimo sarà tenuto alla più fattiva collaborazione verso l'Istituto, la SGR, gli altri soggetti pubblici o privati e le Autorità eventualmente coinvolte, con l'obiettivo di propiziare gli avvicendamenti tra Gestori o tra il Gestore e la SGR ed il relativo passaggio di consegne. La collaborazione alla quale l'Appaltatore è tenuto potrà sostanziarsi, a titolo esemplificativo, nella trasmissione e/o elaborazione di dati, documenti o informazioni relative al Patrimonio Immobiliare, alle quali l'Appaltatore sarà tenuto, su richiesta dell'Istituto, secondo modalità tempestive, immediate e prive di indugi.
6. L'Istituto si riserva la facoltà di dare avvio all'esecuzione del Contratto in via d'urgenza anche ai sensi dell'art. 32, comma 8, del D.Lgs. n. 50/2016.
7. Il Servizio dovrà essere avviato alla conclusione del periodo di avvio di cui all'articolo successivo, previa formalizzazione del verbale di consegna del Patrimonio Immobiliare di cui all'articolo successivo.
8. Per esigenze organizzative e/o di avvicendamento dell'Appaltatore con il Gestore Uscente, l'Istituto potrà stabilire di avviare il Servizio anche parzialmente, con riferimento a singole sue componenti, a singole circoscrizioni territoriali, o rispetto a Unità Immobiliari predefinite.
9. In riferimento alla quota di patrimonio di provenienza dall'ex INPDAP/ex ENPALS sarà facoltà dell'Istituto ritardare la consegna del patrimonio all'Appaltatore entro il termine massimo di 6 mesi dalla stipula del contratto. Con riferimento a tale quota il periodo di avvio dovrà decorrere dall'effettiva data di consegna.
10. Resta inteso che, nell'ipotesi di vendita di Unità Immobiliari ai locatari o a terzi, il Contratto verrà a cessare relativamente alle Unità Immobiliari in questione dal momento della stipula del rogito, fermo restando l'onere, per l'Appaltatore, di provvedere al conguaglio e al recupero degli oneri accessori dovuti dal locatario sino alla data di rogito.
11. In caso di valorizzazione del Patrimonio Immobiliare mediante i fondi immobiliari, il Gestore dovrà intraprendere tutte le attività di coordinamento più opportune verso la SGR selezionata dall'Istituto e preposta alla gestione del Fondo.
12. Entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del Contratto, l'Appaltatore dovrà avviare un'adeguata campagna informativa in favore dei locatari in merito al proprio avvicendamento rispetto al Gestore Uscente con riguardo altresì agli immobili gestiti in via diretta dall'ex INPDAP/ex ENPALS, conducendola sia con strumenti di notificazione di massa che con mezzi di informativa individuale, secondo quanto previsto nella propria Offerta Tecnica.

Art. 5 (Periodo di avvio, e verbale di immissione nel Servizio e di consegna del Patrimonio Immobiliare)

1. Al fine di organizzare compiutamente le prestazioni necessarie all'espletamento a regime del Servizio, l'Appaltatore disporrà di un periodo di avvio non superiore a [...] mesi, nel corso del quale acquisirà presso l'Istituto o presso il Gestore Uscente tutte le informazioni di dettaglio necessarie all'espletamento del Servizio, e sarà tenuto ad effettuare tutte le operazioni preliminari all'attivazione del medesimo.
2. Il periodo di avvio potrà essere prorogato di 1 (un) mese, su richiesta dell'Appaltatore e previa autorizzazione dell'Istituto, in ragione di gravi e giustificati motivi non imputabili all'Appaltatore.
3. Con anticipo di 20 (venti) giorni solari rispetto alla scadenza del periodo di avvio, l'Appaltatore dovrà comunicare all'Istituto, mediante raccomandata a/r, che le proprie strutture organizzative sono pronte per l'immediato avvio a regime del Servizio.
4. Entro 10 (dieci) giorni solari successivi rispetto alla scadenza del periodo di avvio, l'Istituto e l'Appaltatore sottoscriveranno un apposito verbale di immissione nel Servizio e di consegna del Patrimonio Immobiliare, nel quale saranno esplicitate, anche attraverso l'allegazione di tutti gli atti più opportuni, la consistenza quantitativa e qualitativa delle Unità Immobiliari, ed ogni altra circostanza utile o necessaria a qualificarne lo stato di fatto o di diritto.
5. Per il dettaglio delle modalità di subentro dell'Appaltatore rispetto al Gestore Uscente, si rinvia a quanto previsto nell'apposita pianificazione di subentro contenuta nell'Offerta Tecnica.
6. All'esito della ricezione della comunicazione di cui al precedente comma 3, l'Istituto potrà svolgere tutte le verifiche più opportune sull'effettiva capacità dell'Appaltatore di avviare le operazioni a regime, richiedendo al medesimo dati, informazioni e documenti sulle risorse umane e strumentali apprestate e/o necessarie per il Servizio, conformemente alle previsioni contrattuali.
7. Le verifiche dell'Istituto non comporteranno alcun differimento del termine di conclusione del periodo di avvio, o di quello di stipula del verbale. In ogni caso, laddove dalle verifiche dovessero emergere delle insufficienze organizzative dell'Appaltatore, l'Istituto ne darà tempestiva informazione all'Appaltatore stesso, e potrà differire – totalmente o parzialmente – i termini di cui sopra per tutto il tempo necessario a rimediare alle carenze riscontrate, assegnando all'uopo all'Appaltatore un termine perentorio entro il quale provvedere a propria cura e spese ai correttivi organizzativi necessari.
8. Per il caso di mancato avvio del Servizio nei termini di cui sopra per fatto imputabile all'Appaltatore, e/o di mancato rispetto del termine di adeguamento organizzativo assegnato dalla Stazione Appaltante, troverà applicazione la penale giornaliera prevista dal successivo art. 17.
9. Nel corso del periodo di avvio l'Appaltatore non sarà remunerato, fatta eccezione per i corrispettivi previsti per la gestione amministrativa a forfait delle unità immobiliari principali

e secondarie e per i servizi di emergenza che l'Appaltatore stesso si sia impegnato a prestare con la propria Offerta Tecnica, secondo le modalità e tempistiche ivi previste.

10. L'immissione e consegna potranno avere anche carattere parziale, in considerazione di specifiche ragioni organizzative e/o di coordinamento con le Direzioni Regionali dell'Istituto e di coordinamento e/o avvicendamento con il Gestore Uscente. In tal caso saranno redatti più verbali aventi oggetto parziale, sino a totale e complessiva immissione dell'Appaltatore nel Servizio contrattualmente previsto rispetto a tutte le Unità Immobiliari di cui si compone il Patrimonio Immobiliare.

11. In ogni caso, nel periodo di avvio del Servizio l'Appaltatore sarà tenuto ad interagire adeguatamente con le Direzioni Regionali dell'Istituto e con il Gestore Uscente, attivandosi presso il medesimo e l'Istituto al fine di procurare tutte le informazioni e i documenti necessari o semplicemente utili ai fini del passaggio di consegne.

Art. 6 (Esecuzione a regime del Servizio)

1. Terminato il periodo di avvio di cui al precedente articolo e sottoscritto il verbale di immissione nel Servizio e di consegna del Patrimonio Immobiliare, l'Appaltatore dovrà attivare il Servizio oggetto del presente Appalto in ogni sua componente, fatti salvi eventuali differimenti concordati con la Stazione Appaltante a mente dell'articolo che precede.

2. A partire dalla sottoscrizione del verbale di immissione nel Servizio e di consegna del Patrimonio Immobiliare, l'Appaltatore assumerà la piena responsabilità per il Servizio, il Patrimonio Immobiliare e le componenti oggetto del verbale, con liberazione dell'Istituto da ogni incombenza operativa in merito.

3. Ai fini di cui al precedente comma, l'Appaltatore sarà consegnatario ad ogni effetto del Patrimonio Immobiliare, ivi compresi gli effetti civili e quelli inerenti alla sicurezza, e dovrà adoperarsi secondo la diligenza del mandatario al fine di prevenire e/o evitare, mediante le opportune cautele ed adempimenti, ogni fatto dannoso potenzialmente discendente dal Patrimonio Immobiliare verso terzi soggetti e verso l'Istituto, nonché al fine di rimediare immediatamente rispetto alle conseguenze dannose di tali fatti, ove verificatisi.

L'Appaltatore risponderà esclusivamente in proprio per manchevolezze gestorie di carattere doloso o colposo, che abbiano generato danni a terzi o all'Istituto.

4. In caso di instaurazione di controversie, ad opera di terzi, relative a pretese risarcitorie e di qualunque sorta discendenti dal Patrimonio Immobiliare, l'Appaltatore sarà tenuto ad intervenire immediatamente nel relativo giudizio, ove non convocato, e a richiedere l'estromissione dell'Istituto, sostenendo in proprio anche le spese processuali dell'Istituto stesso.

Art. 7 (Modalità generali di esecuzione del Servizio)

1. Il Servizio, complessivamente e nelle sue singole componenti costitutive, dovrà essere eseguito dall'Appaltatore nella piena osservanza delle previsioni del presente Contratto, del Capitolato Tecnico e dell'Offerta Tecnica, qui allegati.
2. L'Appaltatore svolgerà il Servizio quale mandatario con rappresentanza dell'Istituto.
3. L'Appaltatore, in sede di esecuzione del Servizio, ai fini della gestione delle attività commesse opererà dunque in nome e per conto dell'Istituto e nei limiti del mandato conferitogli, quale risultante da procure generali o speciali oggetto di apposito conferimento, e dovrà attenersi strettamente alle indicazioni operative promananti dall'Istituto stesso.
4. L'Istituto conserva in ogni caso la piena titolarità di tutti i poteri e facoltà concernenti il diritto di proprietà sul Patrimonio Immobiliare, nonché la piena titolarità di tutti i rapporti obbligatori in forza dei quali le singole Unità Immobiliari sono in uso ai locatari.
5. L'Appaltatore garantisce il possesso continuativo, per tutta la durata contrattuale, delle necessarie capacità tecniche, finanziarie ed organizzative per l'esecuzione della prestazione, e si impegna ad eseguire le prestazioni richieste secondo le direttive dell'Istituto e a perfetta regola d'arte, nonché nel pieno rispetto dei tempi, delle specifiche tecniche, delle procedure e della metodologia e degli standard qualitativi stabiliti nel presente Contratto, nel Capitolato Tecnico e nell'Offerta Tecnica.
6. Le prestazioni contrattuali dovranno necessariamente essere conformi alle caratteristiche tecniche ed alle specifiche indicate negli articoli che seguono, nel Capitolato Tecnico e nella propria Offerta Tecnica. L'Appaltatore sarà in ogni caso tenuto ad osservare, nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, tutte le norme e prescrizioni tecniche e di sicurezza in vigore, nonché quelle che dovessero essere successivamente emanate.
7. Sono a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri e rischi relativi alla prestazione delle attività e dei Servizi in affidamento, nonché ad ogni attività che si rendesse necessaria per la sua esecuzione, o semplicemente opportuna per un corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni previste.
8. Gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla necessità di adeguarsi a norme e prescrizioni di sorta, anche se sopravvenute, resteranno ad esclusivo carico dell'Appaltatore, intendendosi in ogni caso remunerati con il corrispettivo contrattuale. Restano quindi a carico dell'Appaltatore i costi derivanti da interventi e adeguamenti applicativi e tecnologici, nonché le spese per gli eventuali interventi necessari a garantire la corretta esecuzione della prestazione.
9. L'Appaltatore si impegna espressamente a: a) predisporre tutti gli strumenti e i metodi, comprensivi della relativa documentazione, idonei a consentire alla Stazione Appaltante di monitorare la conformità delle prestazioni eseguite alle previsioni del presente Contratto;

- b) predisporre tutti gli strumenti e i metodi, comprensivi della relativa documentazione, idonei a garantire elevati livelli di servizio, ivi compresi quelli relativi alla sicurezza e riservatezza;
- c) nell'adempimento delle proprie prestazioni, osservare tutte le indicazioni e direttive, operative, di indirizzo e di controllo, diramate dalla Stazione Appaltante;
- d) comunicare tempestivamente alla Stazione Appaltante le eventuali sopravvenute variazioni della propria struttura organizzativa, indicando analiticamente le variazioni intervenute, gli eventuali nominativi dei propri responsabili, e la loro potenziale incidenza sulla qualificazione ed idoneità a rendere le prestazioni commesse;
- e) dare immediata comunicazione di ogni circostanza che possa interferire sull'esecuzione delle attività di cui al presente Contratto.

Art. 8 (Servizi di Gestione Amministrativa)

Relativamente alla gestione delle Unità Immobiliari, sia principali (uso abitativo e uso ufficio/commerciale, terreni) che secondarie (box, cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti), nell'ambito delle attività connesse alla gestione delle locazioni l'Appaltatore si impegna a prestare in favore dell'Istituto le attività previste dal Capitolato Tecnico allegato al presente Contratto sub "A" e quelle specificate in sede di Offerta Tecnica, assumendosi le connesse responsabilità civili, amministrative e contabili.

Art. 9 (Servizi di Gestione e Conduzione Tecnica)

L'Appaltatore si impegna a prestare in favore della Stazione Appaltante i Servizi di Gestione e Conduzione Tecnica relativi al Patrimonio Immobiliare, secondo le modalità e tempistiche previste nel Capitolato Tecnico allegato sub "A" al presente Contratto e quelle specificate in sede di Offerta Tecnica, assumendosi le connesse responsabilità civili, amministrative e contabili.

Art. 10 (Supporto alla valorizzazione del Patrimonio Immobiliare)

In relazione alle finalità di valorizzazione del Patrimonio Immobiliare dell'Istituto, l'Appaltatore si impegna a somministrare in favore dell'Istituto i necessari servizi di Supporto alla Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare, secondo le modalità e tempistiche previste nel Capitolato Tecnico allegato sub "A" al presente Contratto e quelle specificate in sede di Offerta Tecnica, assumendosi le connesse responsabilità civili, amministrative e contabili.

Art. 11 (Obblighi della Stazione Appaltante)

- 1. L'Istituto si impegna a mettere a disposizione dell'Appaltatore:
 - a) entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto:
 - tutti i fascicoli amministrativi afferenti ai contratti e ai rapporti in corso;
 - i dati amministrativi, contabili e tecnici del Patrimonio immobiliare raccolti su supporto magnetico;
 - b) entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto:

- tutti i fascicoli amministrativi afferenti ai contratti cessati;
 - l'elenco completo delle pratiche legali affidate dall'Istituto con riferimento al Patrimonio Immobiliare, comprensivo degli estremi dei legali incaricati.
2. L'Istituto si obbliga, altresì, a fare quanto necessario per consentire la più rapida prestazione dei Servizi oggetto di affidamento ed in particolare a:
- a) procurare e/o concedere i permessi e le autorizzazioni necessarie all'espletamento dei Servizi affidati;
 - b) rendere disponibili le informazioni e i documenti concernenti la gestione patrimoniale, dei quali sia in possesso;
 - c) rilasciare procura speciale all'Appaltatore ai fini dell'espletamento dei Servizi, nei casi in cui risulti necessaria;
 - d) assicurare la collaborazione di tutti gli uffici preposti all'attuazione dei Servizi di gestione.

Art. 12 (Obblighi dell'Appaltatore)

1. L'Appaltatore dovrà eseguire il Servizio con organizzazione di mezzi a proprio carico e gestione a proprio rischio, dotandosi di tutti i mezzi strumentali e delle risorse umane necessarie per il diligente espletamento del Servizio che siano richieste o semplicemente necessarie rispetto alle previsioni del presente Contratto, del Capitolato Tecnico e della propria Offerta Tecnica.
2. L'Appaltatore garantisce il pieno adempimento degli impegni assunti secondo i criteri di diligenza connessa all'esercizio in via professionale dell'attività di gestione di patrimoni immobiliari. Esso deve operare secondo criteri di efficienza e trasparenza e con la diligenza di cui all'art. 1710 cod. civ., connessa alla natura professionale dell'attività esercitata ed alla particolare complessità della stessa, nonché alla natura di Ente pubblico non economico dell'Istituto, nel rispetto di tutte le norme che regolano tale natura.
3. L'Appaltatore si impegna altresì a prestare ogni proficua collaborazione con le associazioni sindacali degli inquilini in ordine alla gestione dei contratti di locazione e delle spese accessorie, e non potrà sospendere l'esecuzione delle prestazioni a motivo della pendenza di qualsiasi controversia, né tanto meno sollevare eccezioni o contestazioni se non dopo avere reso le prestazioni a proprio carico.
4. L'Appaltatore ha l'obbligo di garantire la conservazione della qualità delle Unità Immobiliari affidate in gestione, adoperandosi secondo la qualificata diligenza del mandatario al fine di mantenere il Patrimonio Immobiliare in ottimali condizioni di fatto e di diritto.
5. L'Appaltatore si obbliga, altresì, a salvaguardare e mantenere la messa a reddito del Patrimonio Immobiliare secondo le correnti modalità e/o quelle stabilite dall'Istituto con le proprie direttive, nel rispetto degli indirizzi dell'Istituto e delle normative e degli indirizzi vigenti, tutelando la normale redditività delle Unità Immobiliari concesse in godimento verso

i terzi, procedendo alla valorizzazione del Patrimonio secondo le indicazioni di volta in volta fornite, e provvedendo con diligenza a tutti gli adempimenti funzionali e/o necessari alla messa a reddito stessa.

6. Non saranno imputabili all'Appaltatore gli eventuali ritardi determinati da causa di forza maggiore quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, terremoti, sabotaggi, scioperi e atti e manovre di scioperanti che non siano dipendenti dell'Appaltatore, nonché quelli determinati da ritardi nelle consegne di documenti da parte dell'Istituto o comunque a quest'ultimo attribuibili.

Art. 13 (Corrispettivi e modalità di pagamento)

1. Per la prestazione del Servizio, l'Appaltatore sarà remunerato sulla base dei corrispettivi espressi in sede di Offerta Economica, in relazione alle attività oggetto di effettiva prestazione in favore dell'Istituto.

2. I corrispettivi hanno natura fissa ed immutabile, nei limiti di quanto previsto dall'art. 106 del D.Lgs. 50/2016, e - ove non diversamente specificato - devono intendersi onnicomprensivi di ogni spesa ed esborso necessari alla somministrazione delle relative attività.

3. In particolare, all'Appaltatore verranno liquidati i seguenti corrispettivi:

a) Gestione Amministrativa

1. Euro [...], a titolo di forfait annuo per ciascuna Unità Immobiliare principale e particella di Terreno compresa nel Patrimonio Immobiliare, IVA esclusa;
2. Euro [...], a titolo di forfait annuo per ciascuna Unità Immobiliare secondaria ricompresa nel Patrimonio Immobiliare, IVA esclusa;
3. l'% [..... per cento] dell'importo complessivo dei canoni di locazione o indennità effettivamente incassati, IVA esclusa;
4. l'% [..... per cento] dell'importo complessivo delle morosità pregresse recuperate senza avvio di procedure legali, IVA esclusa;
5. l'% [..... per cento] dell'importo complessivo delle morosità pregresse recuperate a seguito di avvio di procedure legali giudiziali, IVA esclusa;

b) Gestione tecnica :

1. Canone annuo per il servizio di Manutenzione e di Reperibilità per ciascuna Unità Immobiliare principale e particella di Terreno: Euro [...], IVA esclusa;
2. Canone annuo per il servizio di Manutenzione e di Reperibilità per ciascuna Unità Immobiliare secondaria: Euro [...], IVA esclusa;
3. Servizi di pulizia ordinaria e straordinaria, e di manutenzione delle aree a verde: come da listino prezzi posto a base di gara, ribassato del% [..... per cento];
4. Servizio di manutenzione extra canone: come da tariffari regionali e prezzari edito DEI ribassato del% [..... per cento];

5. Servizio di manutenzione a carico utente: come da tariffari regionali e prezziari edito DEI ribassato del% [..... per cento];
6. Servizi di Portineria: come da costo orario del servizio ribassato del% [..... per cento] all'ora, IVA esclusa;
7. Servizi di Facchinaggio: come da costo orario del servizio ribassato del% [..... per cento] all'ora, IVA esclusa;

c) Supporto alla valorizzazione del Patrimonio Immobiliare:

1. Euro [...], a titolo di forfait annuo per ciascuna Unità Immobiliare principale e particella di Terreno ricompresa nel Patrimonio Immobiliare, per consegna del Fascicolo Immobiliare, IVA esclusa;
2. Euro [...], a titolo di forfait annuo per ciascuna Unità Immobiliare secondaria ricompresa nel Patrimonio Immobiliare, per consegna del Fascicolo Immobiliare, IVA esclusa;
3. Euro [...], a titolo di forfait annuo per ciascuna Unità Immobiliare principale e particella di Terreno ricompresa nel Patrimonio Immobiliare, per supporto alla vendita, IVA esclusa;
4. Euro [...], a titolo di forfait annuo per ciascuna Unità Immobiliare secondaria ricompresa nel Patrimonio Immobiliare, per supporto alla vendita, IVA esclusa.
4. I corrispettivi si riferiscono all'esecuzione del Servizio condotta in piena conformità alle prescrizioni del presente Contratto e del Capitolato Tecnico, nel pieno ed esatto adempimento delle modalità e delle prescrizioni contrattuali, per tutto il periodo di durata contrattuale, e sono comprensivi di ogni spesa, viva e generale, inerente al Servizio affidato, ove non diversamente previsto nel presente Contratto e nel Capitolato Tecnico.
5. I corrispettivi varieranno in conseguenza delle variazioni intrinseche del Patrimonio Immobiliare, e della numerosità delle Unità Immobiliari che lo compongono.
6. Il valore annuo indicativo del presente Contratto è pari a Euro [...], IVA inclusa, per un complessivo valore per i 36 mesi di durata pari a Euro [...], IVA inclusa.
7. Il valore di cui sopra è meramente presuntivo e indicativo, e non costituisce in alcun modo minimo garantito a favore dell'Appaltatore.
8. Nell'ambito dell'esecuzione del Servizio, al fine di assicurare all'Istituto un ricavo certo della gestione, i frutti civili e le altre attività derivanti dal Patrimonio Immobiliare (quali i canoni di locazione o di affitto, le indennità a qualunque titolo dovute dai soggetti che hanno in godimento le Unità Immobiliari, i depositi cauzionali e i risarcimenti in favore dell'Istituto), dovranno trovare diretto versamento presso i seguenti [...] conti correnti di titolarità dell'Istituto, secondo quanto descritto nel Capitolato Tecnico, i cui estremi nella fase di esecuzione saranno indicati dall'Istituto.

9. L'Appaltatore sarà tenuto ad operare le verifiche del caso sulle movimentazioni del conto corrente di cui alla precedente lettera a), onde accertare la tempestività dei pagamenti degli emolumenti stessi, e la tempestività e/o effettivo incasso di ogni altra movimentazione che sia rilevante ai fini dell'esecuzione del Servizio. A tal fine, l'Istituto procurerà che l'istituto bancario presso il quale il conto è acceso trasmetta tempestivamente all'Appaltatore gli estratti conto, e tutti i documenti più opportuni in funzione della supervisione delle movimentazioni in questione.

10. In riferimento al conto corrente dedicato ad accogliere i depositi cauzionali, l'Appaltatore dovrà supportare l'Istituto nella gestione dei depositi stessi, e in particolare dovrà comunicare all'Istituto i depositi cauzionali da svincolarsi quantificando esattamente gli importi dovuti ai conduttori in relazione alla cessazione del rapporto locatizio, fermo restando quanto previsto all'art. 2.1, lettere k) e l), del Capitolato Tecnico.

11. La responsabilità contabile, economica, civile ed amministrativa della gestione del Servizio resta, in ogni caso, in capo all'Appaltatore.

12. Le spese vive di gestione del Patrimonio Immobiliare saranno oggetto di rimborso da parte dell'Istituto in favore dell'Appaltatore, nei limiti di quanto previsto dal presente Contratto e dal Capitolato Tecnico. Ai fini del rimborso, l'Appaltatore dovrà trasmettere all'Istituto, con cadenza mensile ed entro il 15° giorno del mese successivo a quello di riferimento, una specifica reportistica contenente il dettaglio delle spese anticipate dall'Appaltatore medesimo per conto dell'Istituto, e i documenti a comprova di tali anticipazioni. Il rimborso delle spese sostenute dall'Appaltatore, ove ammissibile, verrà disposto dall'Istituto su base mensile.

13. Ai fini della fatturazione delle prestazioni erogate dall'Appaltatore, entro il giorno 5 del mese successivo alla scadenza del bimestre di riferimento l'Appaltatore sarà tenuto a trasmettere all'Istituto una rendicontazione bimestrale nella quale siano analiticamente indicate le voci di spesa che si riferiscono al bimestre di riferimento, i corrispettivi unitari applicati, inclusi i corrispettivi per le attività di manutenzione extra canone previamente autorizzate, le quantità prestazionali, i prezzi per tipologia remunerativa ed il corrispettivo bimestrale richiesto, senza IVA e al lordo di IVA.

14. Nei 30 (trenta) giorni successivi, l'Istituto provvederà alla verifica della rendicontazione, ed autorizzerà l'Appaltatore a trasmettere la relativa fattura. In difetto di replica, l'Appaltatore potrà comunque inviare tale documento contabile, ma il silenzio serbato dall'Amministrazione non potrà essere inteso quale accettazione del Servizio, ad alcun fine.

15. La fattura:

- dovrà essere trasmessa alla Stazione Appaltante nel rispetto di quanto previsto dal D.M. del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 55/2013 e relativi allegati;
- dovrà esporre il dettaglio analitico del Servizio erogato e del prezzo complessivo;

- dovrà comunque contenere ogni elemento utile all'esatta comprensione dei valori economici di composizione.

16. La Stazione Appaltante potrà richiedere modalità documentative diverse e più dettagliate in ordine alla rendicontazione delle attività ed al fatturato.

17. Per esigenze organizzative dell'Istituto correlate anche alla dislocazione territoriale del Patrimonio, ed all'organizzazione funzionale delle strutture dell'Istituto stesso deputate alle attività di verifica, monitoraggio, collaudo, liquidazione e pagamento dei corrispettivi in relazione alle prestazioni oggetto dell'Appalto, in sede di sottoscrizione del presente Contratto potranno essere concordati con l'Appaltatore termini per il pagamento delle fatture fino a 60 (sessanta) giorni.

18. Il pagamento della fattura è subordinato:

- alla verifica di congruità delle prestazioni somministrate, sia in punto di qualità che in punto di quantità rispetto alle prescrizioni previste nei documenti contrattuali;
- alla verifica del D.U.R.C. dell'Appaltatore e degli eventuali subappaltatori, in corso di validità, ai sensi dell'art. 105, comma 9, del D.Lgs. 50/2016, in base ad accertamenti svolti in via ufficiosa dall'Istituto;
- alla verifica di regolarità dell'Appaltatore ai sensi dell'art. 48-bis del d.P.R. 602/73, e relative disposizioni di attuazione.

19. Ove corredate dai dettagli richiesti, l'Istituto provvederà al pagamento delle fatture presso il conto corrente bancario intestato all'Appaltatore presso [...], IBAN [...] dedicato, anche in via non esclusiva, alle commesse pubbliche ai sensi dell'art. 3, commi 1° e 7°, della legge n. 136 del 13 agosto 2010.

20. Ai sensi e per gli effetti della predetta legge 136/10, i soggetti delegati alla movimentazione del suddetto conto corrente sono:

- [.....]
- [.....]

21. In riferimento ai commi 8 e 9 del presente articolo, è obbligo dell'Appaltatore comunicare all'Istituto eventuali modifiche che dovessero manifestarsi nel corso della durata contrattuale, entro 7 (sette) giorni dal verificarsi delle stesse.

22. L'Appaltatore potrà cedere i crediti ad esso derivanti dal presente Contratto osservando le formalità di cui all'art. 106, comma 13, del D.Lgs. 50/2016. Ai sensi di tale norma, la Stazione Appaltante potrà opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al presente Contratto, ivi compresa la compensazione di cui al comma che segue.

23. La Stazione Appaltante potrà compensare, anche ai sensi dell'articolo 1241 c.c., quanto dovuto all'Appaltatore a titolo di corrispettivo con gli importi che quest'ultimo sia tenuto a versare alla Stazione Appaltante a titolo di penale o a qualunque altro titolo, nelle ipotesi previste nel presente Contratto.

Art. 14 (Revisione del corrispettivo)

1. In conformità al disposto dell'art. 106, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016, a decorrere dal secondo anno di durata contrattuale, si provvederà alla revisione periodica su base annuale secondo l'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai o, in difetto, dell'indice FOI specifico che più si avvicina alle prestazioni oggetto di affidamento, dei corrispettivi indicati all'articolo 13 ad esclusione de:
 - i corrispettivi di cui all'art. 13, comma 3, lett. a), nn. 3, 4 e 5 non soggetti a revisione;
 - i corrispettivi per la manutenzione extra-canone per i quali la revisione opererà in ragione della variazione di prezzo dei tariffari indicati in contratto solo per l'eccedenza rispetto al dieci per cento del prezzo originario e comunque in misura pari alla metà.
2. La rivalutazione del prezzo avverrà dietro apposita istanza dell'Appaltatore, all'esito di una istruttoria condotta dai soggetti responsabili dell'esecuzione del presente Contratto.
3. Ai fini della migliore istruttoria revisionale, l'Appaltatore sarà tenuto a trasmettere all'Istituto, in allegato alla propria istanza di revisione, tutta la documentazione necessaria ad operare la revisione, ivi comprese le fonti ufficiali da cui desumere le oscillazioni dei prezzi di mercato.
4. L'Appaltatore non avrà diritto ad ulteriori revisioni del compenso o compensi addizionali, oltre quelli sopra previsti.

Art. 15 (Responsabilità dell'Appaltatore, garanzia fideiussoria e assicurazioni)

1. L'Appaltatore è responsabile, sia sotto il profilo civile che amministrativo, della gestione dei beni.
2. L'Appaltatore dovrà adempiere secondo buona fede, diligenza e a regola d'arte a tutte le obbligazioni assunte con il presente Contratto, in base ai principi di cui al codice civile ed alle leggi applicabili.
3. Le Parti si obbligano a cooperare in buona fede ai fini del miglior esito delle prestazioni contrattuali, comunicandosi reciprocamente, anticipatamente e tempestivamente ogni evento di natura soggettiva e/o oggettiva che possa ritardare, compromettere o ostacolare del tutto le prestazioni di cui al presente Contratto.
4. In caso di grave inadempimento, fatte salve le altre ipotesi di risoluzione espressa previste dal successivo art. 25, la Stazione Appaltante formulerà contestazione scritta diretta all'Appaltatore circa i fatti costituenti inadempimento contrattuale, intimandone la cessazione nel termine di 10 (dieci) giorni. In difetto di regolarizzazione entro il predetto termine, il Contratto potrà essere risolto secondo quanto previsto all'art. 1454 c.c., previa dichiarazione dell'Istituto di volersi avvalere della risoluzione.
5. Salvo che il fatto sia dovuto a caso fortuito, forza maggiore o ad attività svolte dall'Istituto o da terzi da essa incaricati, l'Appaltatore assume la responsabilità per danni diretti e/o

indiretti subiti dall'Istituto e/o terzi che trovino causa o occasione nelle prestazioni contrattuali, e nella mancata o ritardata esecuzione a regola d'arte delle stesse.

6. Nel corso dell'esecuzione del Contratto, l'Appaltatore dovrà manlevare e tenere indenne la Stazione Appaltante dalle eventuali pretese, sia giudiziarie che stragiudiziali, che soggetti terzi dovessero avanzare verso la Stazione Appaltante medesima per cause riconducibili alle attività dell'Appaltatore.

7. Quando, per l'effetto di forza maggiore, l'Appaltatore non si trovi in grado, in tutto o in parte, di eseguire i propri obblighi o comunque di adempiere alle proprie obbligazioni per come specificate nel presente Contratto, il medesimo ne darà immediata comunicazione alla Stazione Appaltante, specificando le obbligazioni rispetto alle quali l'esecuzione non sia possibile e descrivendo nel dettaglio l'evento di forza maggiore. Le Parti, all'esito della comunicazione, dovranno adoperarsi in buona fede al fine dell'adozione di tutte le misure necessarie per far fronte alla forza maggiore.

8. Il termine "forza maggiore" quivi utilizzato sta ad indicare, in via esemplificativa e non esaustiva, i terremoti, la guerra, il sabotaggio, la rivolta, l'insurrezione, i tumulti civili, le emergenze nazionali (sia in fatto che in diritto), ad esclusione di qualunque altra circostanza che sia sotto il ragionevole potere di controllo delle Parti.

9. Qualora la forza maggiore si protraesse per un periodo superiore a quindici (15) giorni, il presente Contratto potrà essere risolto immediatamente, su iniziativa della Stazione Appaltante, salvo il risarcimento del danno da parte dell'Appaltatore.

10. Fermo quanto disposto nel precedente comma 1, l'Appaltatore a copertura della corretta esecuzione di tutte le obbligazioni di cui al presente Contratto, ha regolarmente costituito e consegnato alla Stazione Appaltante una garanzia ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016 dell'importo di Euro [.....] rilasciata in data [.....] da [.....] ed avente scadenza al [.....].

11. La Stazione Appaltante, in presenza di inadempimenti dell'Appaltatore, potrà trattenere, in tutto o in parte, la garanzia di cui al presente articolo. In caso di diminuzione della garanzia per escussione parziale o totale ad opera della Stazione Appaltante, l'Appaltatore sarà obbligato a reintegrarla nel termine di 10 (dieci) giorni dalla richiesta della Stazione Appaltante stessa.

12. La garanzia sarà progressivamente svincolata con il progredire dell'avanzamento del Contratto, secondo le modalità stabilite dal comma 5 dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016.

13. L'Appaltatore assume la responsabilità civile e amministrativa della gestione del Patrimonio Immobiliare, e deve tenere indenne l'Istituto da qualsivoglia responsabilità verso i terzi in genere, gli utenti e le Pubbliche Amministrazioni, che siano conseguenti a ritardi, manchevolezze, trascuratezze dell'Appaltatore medesimo, o delle imprese o soggetti da quest'ultimo incaricati, nell'esecuzione degli obblighi assunti e in genere in ogni adempimento previsto dal presente Contratto. All'uopo l'Appaltatore dichiara di detenere

idonea polizza assicurativa a copertura di tutti i rischi connessi, con decorrenza dall'inizio dell'affidamento, con l'istituto [.....], adeguata nei massimali quanto a sinistri oggetto di copertura ed in ogni caso proporzionata rispetto alle attività oggetto di affidamento.

14. Nell'ambito del Servizio di Gestione Amministrativa, l'Appaltatore sarà tenuto a provvedere alla gestione delle polizze assicurative stipulate dall'Istituto a copertura dei rischi discendenti dal Patrimonio Immobiliare, relative al Patrimonio Immobiliare, secondo le previsioni di dettaglio del Capitolato Tecnico.

Art. 16 (Vigilanza e controlli sul Servizio)

1. L'Istituto eserciterà attività di vigilanza in merito alla corretta prestazione del Servizio da parte dell'Appaltatore, attraverso l'esecuzione di verifiche periodiche in relazione a tutti gli adempimenti previsti nel presente Contratto e nel Capitolato Tecnico, o mediante l'acquisizione dei documenti di reportistica contemplati dai medesimi.

2. I soggetti preposti dall'Istituto alla vigilanza e alla verifica avranno la facoltà di assistere alle attività e di effettuare controlli, constatazioni ed accertamenti di qualsiasi natura, anche in loco, fermo restando l'obbligo dell'Appaltatore di fornire tutti i chiarimenti richiesti e l'assistenza necessaria.

3. L'Istituto, in particolare, potrà effettuare verifiche sull'operato dell'Appaltatore anche con visite presso gli uffici del medesimo. In tal caso, l'Appaltatore dovrà permettere l'accesso ai soggetti incaricati dall'Istituto, offrendo la più ampia assistenza e collaborazione in proposito.

4. L'Appaltatore sarà tenuto a consegnare all'Istituto ogni dato, informazione o documento richiesto dall'Istituto di cui fosse in possesso relativamente al Servizio ed al Patrimonio Immobiliare oggetto del medesimo, entro il termine di 7 (sette) giorni solari dalla ricezione della richiesta stessa. In difetto di trasmissione dei dati suddetti, si applicherà la penale prevista dal successivo art. 17.

5. L'Appaltatore è tenuto a relazionare semestralmente l'Istituto sulle attività compiute nell'esercizio delle proprie attribuzioni funzionali, trasmettendo una Relazione Generale sulla Gestione nella quale siano rappresentati i principali eventi che hanno interessato le attività di gestione immobiliare nel semestre di riferimento, il rendiconto semestrale analitico delle spese e degli incassi, ed uno stato previsionale delle spese e degli incassi per il semestre successivo.

6. La Relazione Generale dovrà trovare trasmissione in favore dell'Istituto entro il giorno 5 del mese successivo alla scadenza del semestre.

7. L'Appaltatore sarà inoltre tenuto a trasmettere all'Istituto tutte le altre relazioni previste dal Capitolato Tecnico, nei casi, forme e tempistiche previste da tale documento.

8. Il contenuto della predetta Relazione Generale, e di tutte le altre relazioni previste dal Capitolato Tecnico, potrà essere variato in ogni momento dall'Istituto, mediante la

previsione di tutte le informazioni aggiuntive ritenute di utilità. Sarà inoltre facoltà dell'Istituto prevedere l'istituzione a regime di nuovi atti di programmazione, relazione e rendicontazione, in carico all'Appaltatore, con specificazione di scadenze, contenuti e tempistiche di trasmissione di detti documenti. L'esercizio delle funzioni di vigilanza facenti capo dall'Istituto non esonererà l'Appaltatore dalle proprie responsabilità ed obblighi di diligente esecuzione del Servizio, e dal perfetto adempimento delle prestazioni ad esso affidate.

Art. 17 (Penali)

1. L'Appaltatore sarà tenuto a corrispondere le seguenti penali nelle specifiche fattispecie di seguito previste, fatto salvo il risarcimento del maggior danno spettante all'Istituto ai sensi dell'art. 1382 c.c.:

- Euro 20.000,00 (Euro ventimila/00) per ogni giorno di ritardo nell'avvio del Servizio, anche parziale, o per ogni giorno di mancato rispetto del termine di adeguamento stabilito dalla Stazione Appaltante ai sensi dell'art. 5;
- Euro 500,00 (Euro cinquecento/00), per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione di attività previste nella programmazione approvata dall'Istituto, o rispetto alle quali vi sia stato il consenso alla prestazione da parte dell'Appaltatore. In caso di attività di carattere urgente, la penale giornaliera è di Euro 2.000,00 (Euro duemila/00);
- Euro 1.000,00 (Euro mille/00), per ogni giorno di ritardo nella consegna dei documenti di rendicontazione, pianificazione o reportistica, che l'Appaltatore è tenuto a trasmettere all'Istituto per disposizione del presente Contratto, del Capitolato Tecnico o della propria Offerta Tecnica;
- Euro 1.000,00 (Euro mille/00), per ogni giorno di ritardo nella trasmissione di documenti, dati e informazioni richiesti dall'Istituto. La penale è di Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00) per ogni giorno di ritardo, qualora la trasmissione riguardi documenti, dati e informazioni che siano necessari all'Istituto e/o ad altri soggetti ai fini dell'avvicendamento con i Gestori subentranti, o rispetto alla SGR preposta alla gestione del Fondo Immobiliare;
- una penale pari al 10% (dieci per cento) del canone relativo all'Unità Immobiliare presso cui si è verificata la contestazione, per ogni segnalazione di mancato o carente intervento manutentivo accertato dal personale dell'Istituto nello svolgimento delle attività di "alta sorveglianza". Ove la contestazione riguardi impianti tecnologici ovvero porzioni e finiture di stabili la suddetta percentuale verrà applicata alla totalità delle unità Immobiliari presenti nello stabile medesimo;
- Euro 100,00 (Euro cento/00), per ogni ora di ritardo rispetto al termine di avvio degli interventi di reperibilità per gli impianti termici e gli impianti elevatori, e per tutti gli interventi di messa in sicurezza per la pubblica e privata incolumità (termine di intervento: 4 ore);

- Euro 50,00 (Euro cinquanta/00) , per ogni ora di ritardo rispetto al termine di avvio degli interventi di reperibilità per i restanti servizi manutentivi (termine di intervento: 12 ore);
- Euro 500,00 (Euro cinquecento/00), per ogni giorno di ritardo rispetto al termine indicato per l'invio delle offerte in opzione e la predisposizione della documentazione necessaria per la pubblicazione dei bandi d'asta pubblica.

In caso di negligenza nel recupero della morosità o di ritardo nell'attivazione delle procedure legali necessarie al recupero delle somme dovute dal conduttore inadempiente, a seguito di sentenze e/o provvedimenti ingiuntivi dell'Autorità Giudiziaria, l'Appaltatore sarà tenuto a corrispondere all'Istituto l'importo corrispondente al mancato introito comprensivo di interessi legali.

2. La sommatoria massima delle penali non potrà comunque superare il 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale.

3. Nei termini suddetti vanno computati i giorni festivi. Se il giorno di scadenza è festivo, la scadenza è prorogata al primo giorno seguente non festivo.

4. La sospensione dell'attività produttiva dell'Appaltatore per ferie annuali del personale non costituisce motivo di differimento dei termini succitati.

5. Ferma restando l'applicazione delle penali previste, l'Istituto si riserva di richiedere il maggior danno, nonché - in caso di molteplicità e/o reiterazione e/o persistenza delle violazioni - di ottenere la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 cod. civ. L'Appaltatore prende atto ed accetta che l'applicazione delle penali previste dal presente articolo non preclude il diritto dell'Istituto di richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

6. L'Istituto, per i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui al presente articolo, potrà compensare il credito con quanto dovuto all'Appaltatore a qualsiasi titolo, anche per i corrispettivi maturati.

7. L'Appaltatore autorizza sin d'ora la Stazione Appaltante, ex art. 1252 c.c., a compensare le somme ad esso Appaltatore dovute a qualunque titolo con gli importi spettanti alla Stazione Appaltante a titolo di penale, anche con riferimento ai canoni dovuti dall'Istituto.

8. Secondo i principi generali, l'applicazione delle penali avverrà solo qualora il ritardo o l'inadempimento siano imputabili all'Appaltatore. L'applicazione della penale sarà preceduta da una rituale contestazione scritta della Stazione Appaltante verso l'Appaltatore, alla quale l'Appaltatore potrà replicare nei successivi 5 (cinque) giorni dalla ricezione.

9. L'Istituto avrà diritto di procedere, ai sensi del successivo art. 25, alla risoluzione del presente Contratto nel caso di applicazione, nel corso della durata del medesimo, di penali per un importo superiore al 10% dell'importo contrattuale, IVA esclusa.

10. L'applicazione delle penali non esonera in nessun caso l'Appaltatore dall'adempimento dell'obbligazione che ha fatto insorgere l'obbligo di pagamento della penale medesima.

Art. 18 (Obblighi di riservatezza)

1. L'Appaltatore è consapevole che l'esecuzione della prestazione potrebbe comportare la conoscenza di dati e informazioni sensibili e/o riservate di titolarità della Stazione Appaltante o dell'utenza pubblica che fruisce dei servizi della medesima. L'Appaltatore si impegna dunque a mantenere il massimo riserbo e segreto sui dati e le informazioni di cui dovesse venire a conoscenza per effetto o semplicemente in occasione dell'esecuzione del proprio incarico, a non divulgarli in qualsiasi modo o forma, e a non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari per l'esecuzione del Contratto.

2. L'obbligo di cui al precedente comma si applica anche a tutto il materiale utilizzato o predisposto per l'esecuzione della prestazione oggetto del presente Appalto.

3. L'Appaltatore garantisce dunque la massima riservatezza, sicurezza e la salvaguardia dei dati elaborati, nonché delle informazioni e dei documenti acquisiti. In particolare garantisce che essi non vengano illegittimamente e/o erroneamente raccolti, divulgati, alterati, danneggiati o distrutti. L'Appaltatore dovrà pertanto adottare a proprie spese tutte le misure necessarie, o semplicemente opportune, a proteggere e salvaguardare sia le informazioni e i dati elaborati e/o archiviati, sia i supporti cartacei e magnetici utilizzati e prodotti ai fini della loro archiviazione.

4. L'Appaltatore sarà responsabile per l'esatta osservanza di tali obblighi di riservatezza e segreto da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché dei propri eventuali subappaltatori, dipendenti e consulenti dei subappaltatori. A tal proposito l'Appaltatore garantisce che saranno adottate adeguate misure a salvaguardia della riservatezza e del segreto delle informazioni in questione.

Art. 19 (Trattamento dei dati personali)

1. Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di Protezione dei Dati Personali"), in relazione ai dati personali il cui conferimento è richiesto ai fini della partecipazione alla gara, si precisa che:

- titolare del trattamento è l'ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE – INPS. Incaricato del trattamento è il Dott./ Dott.ssa [...] in qualità di Direttore dell'Esecuzione. Responsabile del trattamento sarà l'Appaltatore, nella persona [....], formalmente incaricato mediante atto di designazione conforme all'All. "E " del presente Contratto;
- il trattamento dei dati avviene ai soli fini dello svolgimento della gara e per i procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti, nel rispetto del segreto aziendale e industriale;
- il trattamento è realizzato per mezzo delle operazioni, o del complesso di operazioni, di cui all'articolo 4, comma 1°, lettera a), del Decreto Legislativo n. 196/03, con o senza

l'ausilio di strumenti elettronici o automatizzati, e comunque mediante procedure idonee a garantirne la riservatezza, poste in essere dagli incaricati al trattamento di dati personali a ciò autorizzati dal titolare del trattamento;

- i dati personali conferiti, anche giudiziari, il cui trattamento è autorizzato, sono gestiti in misura non eccedente e comunque pertinente ai fini dell'attività sopra indicata, e l'eventuale rifiuto da parte dell'interessato di conferirli comporta l'impossibilità di partecipazione alla gara stessa;
- i dati possono essere portati a conoscenza degli incaricati autorizzati dal titolare e dei componenti della commissione di gara, possono essere comunicati ai soggetti verso i quali la comunicazione sia obbligatoria per legge o regolamento, o a soggetti verso i quali la comunicazione sia necessaria in caso di contenzioso;
- i dati non verranno diffusi, salvo quelli per i quali la pubblicazione sia obbligatoria per legge;
- l'interessato che abbia conferito dati personali può esercitare i diritti di cui all'articolo 7 del predetto Decreto Legislativo n. 196/03.

3. Con la sottoscrizione del presente Contratto, l'Appaltatore acconsente al trattamento dei propri dati personali.

4. L'Appaltatore si obbliga a rispettare le disposizioni del D.Lgs. 196/03 e nei successivi provvedimenti regolamentari ed attuativi, e ad adottare tutte le misure di salvaguardia prescritte e ad introdurre quelle altre che il Garante dovesse disporre. Altresì si impegna a rispettare nel tempo tutta la normativa emessa dall'Istituto, anche laddove risulti maggiormente restrittiva e vincolante rispetto a quella prevista dalla normativa vigente.

Art. 20 (Obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari)

1. L'Appaltatore si impegna alla stretta osservanza degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge del 13 agosto 2010, n. 136 ("Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia") e del decreto-legge 187 del 12 novembre 2010 ("Misure urgenti in materia di sicurezza"), convertito con modificazioni della legge n. 217 del 17 dicembre 2010, e successive modifiche, integrazioni e provvedimenti di attuazione, sia nei rapporti verso l'Istituto che nei rapporti con la Filiera delle Imprese.

2. In particolare, l'Appaltatore si obbliga:

- a) ad utilizzare, ai fini dei pagamenti intervenuti nell'ambito del presente Appalto, sia attivi da parte della Stazione Appaltante che passivi verso la Filiera delle Imprese, il conto corrente indicato al precedente art. 13;
- b) a registrare tutti i movimenti finanziari relativi al presente Appalto, verso o da i suddetti soggetti, sul conto corrente dedicato sopra menzionato;

- c) ad utilizzare, ai fini dei movimenti finanziari di cui sopra, lo strumento del bonifico bancario o postale, ovvero altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni;
- d) ad utilizzare i suddetti conti correnti dedicati anche per i pagamenti destinati a dipendenti, consulenti e fornitori di beni e servizi rientranti tra le spese generali, nonché per quelli destinati alla provvista di immobilizzazioni tecniche, per l'intero importo dovuto e anche se questo non sia riferibile in via esclusiva alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 3, comma 1° della legge 136/10;
- e) ad inserire o a procurare che sia inserito, nell'ambito delle disposizioni di pagamento relative al presente Appalto, il codice identificativo di gara (CIG) attribuito alla presente procedura;
- f) a comunicare all'Istituto ogni modifica relativa ai dati trasmessi inerenti al conto corrente dedicato, e/o le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su tale conto entro il termine di sette giorni dal verificarsi della suddetta modifica;
- g) ad osservare tutte le disposizioni sopravvenute in tema di tracciabilità dei flussi finanziari, di carattere innovativo, modificativo, integrativo o attuativo della legge 136/10, e ad acconsentire alle modifiche contrattuali che si rendessero eventualmente necessarie o semplicemente opportune a fini di adeguamento.

3. Per quanto concerne il presente Appalto, potranno essere eseguiti anche con strumenti diversi dal bonifico bancario o postale:

- a) i pagamenti in favore di enti previdenziali, assicurativi e istituzionali, nonché quelli in favore di gestori e fornitori di pubblici servizi, ovvero quelli riguardanti tributi, fermo restando l'obbligo di documentazione della spesa;
- b) le spese giornaliere relative al presente Appalto di importo inferiore o uguale a Euro 1.500,00, fermi restando il divieto di impiego del contante e l'obbligo di documentazione della spesa;
- c) gli altri pagamenti per i quali sia prevista per disposizione di legge un'esenzione dalla normativa in tema di tracciabilità dei flussi finanziari.

4. Ove per il pagamento di spese estranee a commesse pubbliche fosse necessario il ricorso a somme provenienti dai conti correnti dedicati di cui sopra, questi ultimi potranno essere successivamente reintegrati mediante bonifico bancario o postale, ovvero mediante altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.

5. Nel caso di cessione dei crediti derivanti dal presente Appalto, ai sensi dell'art. 106, comma 13, del D.Lgs. n. 50/2016, nel relativo contratto dovranno essere previsti a carico del cessionario i seguenti obblighi:

- a) indicare il CIG ed anticipare i pagamenti all'Appaltatore mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente dedicato;

b) osservare gli obblighi di tracciabilità in ordine ai movimenti finanziari relativi ai crediti ceduti, utilizzando un conto corrente dedicato.

Art. 21 (Obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari nei contratti collegati al presente Appalto e in quelli della Filiera)

1. In caso di sottoscrizione di contratti o atti comunque denominati con la Filiera delle Imprese, l'Appaltatore:

a) è obbligato ad inserire nei predetti contratti o atti gli impegni reciproci ad assumere gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge 136/10, come declinati al 2° comma dell'articolo precedente, opportunamente adeguati in punto di denominazione delle parti in ragione della posizione in Filiera;

b) qualora abbia notizia dell'inadempimento di operatori della Filiera delle Imprese rispetto agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui all'articolo precedente ed all'art. 3 della legge 136/10, sarà obbligato a darne immediata comunicazione all'Istituto e alla Prefettura-Ufficio Territoriale del Governo territorialmente competente;

c) è obbligato ad inserire nei predetti contratti o atti gli impegni di cui alle precedenti lettere a) e b), opportunamente adeguati in punto di denominazione delle parti in ragione della posizione in Filiera, affinché tali impegni si estendano lungo tutta la Filiera stessa.

Art. 22 (Lavoro e sicurezza)

1. L'Appaltatore dichiara e garantisce che osserva attualmente, ed osserverà per l'intera durata del Contratto, tutte le prescrizioni normative e contrattuali in materia di retribuzione, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni, infortuni, nonché in tema di adempimenti, prestazioni ed obbligazioni inerenti al rapporto di lavoro del proprio personale, secondo la normativa e i contratti di categoria in vigore, e successive modifiche e integrazioni.

2. L'Appaltatore dichiara e garantisce che, nell'ambito della propria organizzazione e nella gestione a proprio rischio delle prestazioni oggetto del presente Contratto, si atterrà a tutte le prescrizioni vigenti in materia di sicurezza del lavoro, con particolare riferimento agli obblighi posti a suo carico ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 81/08 e sue eventuali modifiche o integrazioni.

3. L'Appaltatore si obbliga verso la Stazione Appaltante a far osservare la normativa in tema di lavoro, previdenza, assicurazioni, infortuni e sicurezza, di cui sopra, a tutti i propri eventuali subappaltatori.

4. L'Appaltatore, prima dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente Contratto, è obbligato a indicare in apposito documento gli eventuali rischi specifici (o gli aggravamenti di quelli esistenti) che siano connessi all'esecuzione delle prestazioni.

5. Ai sensi dell'art. 105, comma 9, del D.Lgs. 50/2016:

- prima dell'avvio dell'esecuzione, l'Appaltatore dovrà trasmettere alla Stazione Appaltante la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, inclusa la Cassa edile, assicurativi e antinfortunistici, nonché copia dell'eventuale piano di sicurezza di cui al comma 17 del medesimo Decreto, relativa sia ad esso Appaltatore che ai propri eventuali subappaltatori;

- ai fini del pagamento di ogni stato di avanzamento o dello stato finale, la Stazione Appaltante verificherà il Documento Unico di Regolarità Contributiva in corso di validità, relativo sia all'Appaltatore che ai propri eventuali subappaltatori, e potrà sospendere i pagamenti verso l'Appaltatore nel caso di accertate inadempienze. In caso di pendenze contributive verso l'INPS, per il caso di mancata regolarizzazione l'Istituto potrà trattenere definitivamente le somme relative a debiti contributivi, e relativi accessori, definitivamente accertati, rivalendosi in compensazione sulle somme da corrispondersi all'Appaltatore.

6. L'Appaltatore si impegna a garantire e tenere manlevato e indenne l'Istituto da ogni controversia o vertenza che dovesse insorgere con i dipendenti propri e con quelli del subappaltatore, e da eventuali sanzioni irrogate all'Istituto ai sensi dell'art. 36 della legge n. 300/70, provvedendo al puntuale pagamento di quanto ad esso dovuto e garantendo pertanto l'osservanza delle disposizioni di legge vigenti nei rapporti con i dipendenti di cui sopra.

7. Nel caso in cui dipendenti dell'Appaltatore o del subappaltatore, ai sensi delle disposizioni di legge, agissero direttamente nei confronti dell'Istituto per inadempimenti imputabili all'Appaltatore e/o al suo subappaltatore in ordine alla normativa in tema di lavoro, previdenza o sicurezza, l'Appaltatore sarà obbligato a costituirsi nel giudizio instaurato dai lavoratori quale garante dell'Istituto, e a richiedere l'estromissione dell'Istituto stesso ai sensi degli artt. 108 e 109 c.p.c., provvedendo a depositare le somme eventualmente richieste dall'autorità giudiziaria ai fini dell'emissione del provvedimento di estromissione.

8. In tutte le ipotesi sopra previste, saranno integralmente a carico dell'Appaltatore le spese legali affrontate dall'Istituto per resistere nei relativi giudizi, comprensive di diritti, onorari, spese vive e generali, oltre I.V.A. e C.P.A.

9. L'Istituto, in caso di violazione da parte dell'Appaltatore o del suo subappaltatore degli obblighi in materia di lavoro, previdenza e sicurezza, accertata da parte delle autorità, sospenderà ogni pagamento fino a che le predette autorità non abbiano dichiarato che l'Appaltatore si è posto in regola. Resta pertanto inteso che l'Appaltatore non potrà vantare alcun diritto per i mancati pagamenti in questione.

10. Analogamente, nel caso in cui venga accertato che l'Appaltatore non sia in regola rispetto ai versamenti contributivi, l'Istituto sospenderà ogni pagamento sino alla regolarizzazione del debito contributivo dell'Appaltatore.

11. In caso di mancata regolarizzazione, l'Istituto tratterà definitivamente le somme corrispondenti ai contributi omessi e relativi accessori, definitivamente accertati.

12. Le Parti dichiarano che, ai sensi del comma 5° dell'art. 26 del D.Lgs. 81/08 i costi relativi alla sicurezza sono pari ad Euro [...], in conformità a quanto indicato dall'Appaltatore nella propria Offerta Economica.

Art. 23 (Divieto di cessione del Contratto, subappalto e personale dell'Appaltatore e del subappaltatore)

1. In conformità a quanto stabilito dall'art. 105, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016, il Contratto dovrà essere eseguito in proprio dall'Appaltatore, ed è fatto divieto al medesimo di cederlo in tutto in parte, fermo quanto previsto all'art. 106, comma 1, lett. d) del Codice in caso di modifiche soggettive.

2. Per l'esecuzione delle attività di cui al presente Contratto, l'Appaltatore potrà avvalersi di terzi operatori economici nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti dall'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016, nei limiti del 30 (trenta) per cento dell'importo complessivo del Contratto e dietro autorizzazione dell'Istituto ai sensi dei commi che seguono, rimanendo, anche in deroga alle previsioni di legge, solidalmente responsabile dell'operato degli stessi per eventuali ritardi e/o inadempimenti previsti nel presente Contratto.

3. Ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.M. n. 248/2016, per i lavori il ricorso al subappalto non può superare il 30% (trenta per cento) dell'importo delle opere e non può essere, senza ragioni obiettive, suddiviso.

4. In caso di subappalto, l'Appaltatore sarà responsabile in via esclusiva nei confronti dell'Istituto. L'Appaltatore sarà altresì responsabile in solido con il subappaltatore in relazione agli obblighi retributivi e contributivi, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276, salve le ipotesi di liberazione dell'Appaltatore previste dall'art. 105, comma 8.

5. L'esecuzione delle prestazioni affidate in subappalto non può formare oggetto di ulteriore subappalto.

6. L'affidamento in subappalto sarà sottoposto alle seguenti condizioni:

a) che, all'atto dell'offerta o, in caso di varianti autorizzate delle prestazioni, all'atto delle medesime, l'Appaltatore abbia regolarmente ed esaurientemente indicato le parti del Contratto che intende subappaltare;

b) che l'affidatario del subappalto non abbia partecipato alla procedura per l'affidamento dell'Appalto;

c) il subappaltatore sia qualificato nella relativa categoria;

d) che l'Appaltatore provveda al deposito del contratto di subappalto presso l'Istituto almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative prestazioni subappaltate;

e) che, al momento del deposito del contratto di subappalto presso l'Istituto, l'Appaltatore dimostri l'assenza in capo al subappaltatore dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del Codice mediante deposito delle relative dichiarazioni nonché produca le certificazioni attestanti il possesso da parte del subappaltatore dei requisiti di qualificazione previsti dal Codice in relazione alla prestazione subappaltata;

f) la documentazione attestante i requisiti di idoneità tecnico - professionale del subappaltatore di cui all'articolo 26 del D.lgs. n. 81/2008 e sue eventuali modifiche od integrazioni.

Il contenuto di tali dichiarazioni, ed il possesso dei requisiti di carattere generale, di carattere economico-finanziario, tecnico-organizzativo e di idoneità tecnico professionale, dovranno essere documentalmente comprovati dal subappaltatore su richiesta della Stazione Appaltante;

g) che non sussista, nei confronti dell'affidatario del subappalto, alcuno dei divieti previsti dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni.

7. L'Appaltatore che si avvale del subappalto dovrà allegare alla copia autentica del contratto la dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento a norma dell'articolo 2359 del codice civile con il titolare del subappalto. Analoga dichiarazione dovrà essere rilasciata da ciascuno dei soggetti partecipanti nel caso di raggruppamento temporaneo, società o consorzio.

8. L'Istituto provvederà al rilascio dell'autorizzazione al subappalto entro trenta giorni dalla relativa richiesta; tale termine potrà essere prorogato una sola volta, ove ricorrano giustificati motivi. Trascorso tale termine senza che la Stazione Appaltante abbia espressamente autorizzato il subappalto, detta autorizzazione si intenderà concessa. Per i subappalti di importo inferiore al 2 per cento dell'importo delle prestazioni affidate o di importo inferiore a Euro 100.000,00 (Euro centomila/00), i termini per il rilascio dell'autorizzazione sono ridotti alla metà.

9. La Stazione Appaltante corrisponderà direttamente al subappaltatore l'importo dovuto per le prestazioni dallo stesso eseguite nei seguenti casi:

a) quando il subappaltatore è una microimpresa o piccola impresa;

b) in caso inadempimento da parte dell'Appaltatore;

c) su richiesta del subappaltatore e se la natura del contratto lo consente.

10. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma 7, è fatto obbligo all'Appaltatore di trasmettere, entro 20 (venti) giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato nei loro confronti, copia delle fatture quietanziate relative ai pagamenti da esso Appaltatore corrisposti al subappaltatore. Qualora l'Appaltatore non trasmetta le fatture quietanziate del subappaltatore entro il predetto termine, la Stazione Appaltante sospende il successivo pagamento a favore dell'Appaltatore medesimo.

11. L'Appaltatore dovrà praticare, per le prestazioni affidate in subappalto, gli stessi prezzi unitari risultanti dall'Aggiudicazione, con ribasso non superiore al 20% (venti per cento), nel rispetto degli *standard* qualitativi e prestazionali previsti nel contratto di Appalto.

12. L'Appaltatore corrisponderà i costi della sicurezza e della manodopera, relativi alle prestazioni affidate in subappalto, alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso; la Stazione Appaltante, sentito il Direttore dell'Esecuzione, provvederà alla verifica dell'effettiva applicazione della presente disposizione. L'Appaltatore sarà solidalmente responsabile con il subappaltatore degli adempimenti, da parte di questo ultimo, degli obblighi di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

13. L'Appaltatore deposita, prima o contestualmente alla sottoscrizione del contratto di appalto, i contratti continuativi di cooperazione, servizio e/o fornitura di cui all'art. 105, comma 3, lett. c *bis*) del Codice.

Art. 24 (Recesso)

1. L'Istituto potrà recedere dal presente Contratto in ogni momento, dandone comunicazione all'Appaltatore mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno trenta giorni prima rispetto agli effetti del recesso.

2. In caso di recesso, l'Appaltatore ha diritto solo al pagamento delle prestazioni rese secondo il corrispettivo e le condizioni contrattuali in essere. Allo stesso non spetta alcun risarcimento, indennizzo, rimborso o ristoro, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 1671 del codice civile.

Art. 25 (Clausole risolutive espresse)

1. Il presente Contratto si risolverà immediatamente di diritto, nelle forme e secondo le modalità previste dall'art. 1456 c.c., nei seguenti casi:

- a) cessazione dell'attività di impresa in capo all'Appaltatore;
- b) mancata tempestiva comunicazione, da parte dell'Appaltatore verso l'Istituto, di eventi che possano comportare in astratto, o comportino in concreto, la perdita della capacità generale a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e delle altre norme che disciplinano tale capacità generale;
- c) perdita, in capo all'Appaltatore, della capacità generale a stipulare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e delle altre norme che stabiliscono forme di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- d) violazione del requisito di correttezza e regolarità contributiva, fiscale e retributiva da parte dell'Appaltatore;
- e) violazione delle norme in tema di sicurezza del lavoro e trattamento retributivo dei lavoratori dipendenti;
- f) violazione dell'obbligo di segretezza su tutti i dati, le informazioni e le notizie comunque acquisite dall'Appaltatore nel corso o in occasione dell'esecuzione contrattuale;

- g) cessione parziale o totale del Contratto da parte dell'Appaltatore;
- h) affidamenti di subappalti non preventivamente autorizzati dall'Istituto;
- i) mancata cessazione dell'inadempimento e/o mancato ripristino della regolarità della Fornitura entro il termine di 15 giorni dalla contestazione intimata dall'Istituto;
- j) protrazione della forza maggiore per periodi superiori a 15 (quindici) giorni.

2. Al verificarsi di una delle cause di risoluzione sopraelencate, l'Istituto comunicherà all'Appaltatore la propria volontà di avvalersi della risoluzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

3. In tutti i casi di risoluzione del presente Contratto imputabili all'Appaltatore, l'Istituto procederà ad incamerare la cauzione prestata da quest'ultimo ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016. Ove non fosse possibile l'escussione della cauzione, l'Istituto applicherà in danno dell'Operatore una penale di importo pari alla cauzione predetta. Resta salvo il diritto al risarcimento dei danni eventualmente subiti dall'Istituto.

Art. 26 (Intervento sostitutivo della Stazione Appaltante in caso di inadempienze contributive e retributive dell'Appaltatore o del subappaltatore)

In caso di inadempienza contributiva risultante dal Documento Unico di Regolarità Contributiva relativo a personale dipendente dell'Affidatario o del subappaltatore, impiegato nell'esecuzione del Contratto, la Stazione Appaltante trattiene dal certificato di pagamento l'importo corrispondente all'inadempienza per il successivo versamento diretto agli enti previdenziali e assicurativi, compresa, nei lavori, la Cassa edile od altro Organismo paritetico.

Sull'importo netto progressivo delle prestazioni è operata una ritenuta dello 0,50% (zerovirgolacinquantapercento); le ritenute possono essere svincolate soltanto in sede di liquidazione finale, dopo l'approvazione da parte della Stazione Appaltante del certificato di collaudo provvisorio, previo rilascio del Documento Unico di Regolarità Contributiva.

In caso di ritardo nel pagamento delle retribuzioni dovute al personale di cui al precedente comma 1, il R.U.P. invita per iscritto a mezzo PEC il soggetto inadempiente, ed in ogni caso l'Affidatario, a provvedervi entro i successivi 15 (quindici) giorni lavorativi decorrenti dalla data della PEC.

Ove non sia stata contestata formalmente e motivatamente la fondatezza della richiesta entro il termine sopra assegnato, la Stazione Appaltante paga anche in corso d'opera direttamente ai lavoratori le retribuzioni arretrate, detraendo il relativo importo dalle somme dovute all'Affidatario del Contratto ovvero dalle somme dovute al subappaltatore inadempiente, nel caso in cui sia previsto il pagamento diretto ai sensi del precedente art. 20.

Art. 27 (Normativa in tema di contratti pubblici)

1. L'Appaltatore riconosce e prende atto che l'esecuzione della prestazione è subordinata all'integrale ed assoluto rispetto della vigente normativa in tema di contratti pubblici. In particolare, il medesimo garantisce l'assenza delle condizioni ostative di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, nonché la sussistenza e persistenza di tutti gli ulteriori requisiti previsti dalla legge e dal Contratto per il legittimo affidamento delle prestazioni e la loro corretta e diligente esecuzione, in conformità al presente Contratto e per tutta la durata del medesimo.
2. L'Appaltatore assume espressamente l'obbligo di comunicare immediatamente all'Istituto - pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. - ogni variazione rispetto ai requisiti di cui al comma precedente.
3. L'Appaltatore prende atto che l'Istituto si riserva la facoltà, durante l'esecuzione del presente Contratto, di verificare la permanenza di tutti i requisiti di legge in capo al medesimo, al fine di accertare l'insussistenza degli elementi ostativi alla prosecuzione del presente rapporto contrattuale ed ogni altra circostanza necessaria per la legittima acquisizione delle prestazioni.
4. L'Appaltatore è reso altresì edotto che, qualora nel corso del rapporto dovesse sopravvenire il difetto di alcuno dei predetti requisiti, il Contratto si risolverà di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 28 (Responsabili delle Parti e comunicazioni relative al Contratto)

1. Quali soggetti responsabili dell'esecuzione del Contratto sono individuati il Dott. [.....] in forza a questo Istituto in qualità di Direttore dell'Esecuzione, e il Dott. [.....] in qualità di Responsabile dell'Appaltatore.
2. Qualsiasi comunicazione relativa al Contratto sarà effettuata per iscritto e consegnata a mano, o spedita a mezzo lettera raccomandata A.R., ovvero inviata a mezzo telefax o e-mail ai seguenti indirizzi:
per l'Appaltatore
[.....]
Via [.....]
Alla c.a. [.....]
email: [.....]
per l'Istituto
INPS – Istituto Nazionale Previdenza Sociale
Via Aldo Ballarin, 42 00142 – Roma
Alla c.a. del Dott. [.....]
e-mail [.....] @inps.it

Le comunicazioni di carattere ufficiale potranno essere effettuate solo a mani, mediante telefax o mediante il servizio postale o posta elettronica certificata (PEC). Le comunicazioni

consegnate a mano avranno effetto immediato; le comunicazioni inviate a mezzo telefax avranno effetto a partire dalla data di invio attestata sulla ricevuta rilasciata dallo stesso telefax; le comunicazioni spedite a mezzo del servizio postale avranno effetto dal loro ricevimento e le comunicazioni inviate tramite posta elettronica certificata avranno effetto a partire dalla data di invio.

Art. 29 (Spese)

1. Sono a totale ed esclusivo carico dell'Appaltatore le spese per la stipulazione del presente Contratto ed ogni relativo onere fiscale correlato, ivi comprese le spese di bollo e di copie, escluse soltanto le tasse e imposte, a carico dell'Istituto nelle percentuali di legge.

Art. 30 (Foro competente)

1. Per qualunque controversia inerente alla validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente Contratto, sarà esclusivamente competente il Foro di Roma, con esclusione di qualunque altro Foro eventualmente concorrente.

Art. 31 (Varie)

1. Il presente Contratto è regolato dalla Legge Italiana.
2. Il presente Contratto ed i suoi allegati costituiscono l'integrale manifestazione di volontà negoziale delle Parti. L'eventuale invalidità o inefficacia di una delle clausole del presente Contratto sarà confinata alla sola clausola invalida o inefficace, e non comporterà l'invalidità o l'inefficacia del Contratto.
3. Eventuali omissioni o ritardi delle Parti nel pretendere l'adempimento di una prestazione cui abbiano diritto non costituiranno rinuncia al diritto a conseguire la prestazione stessa.
4. Ogni modifica successiva del Contratto dovrà essere stabilita per iscritto.
5. Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alle previsioni del Capitolato Tecnico, alle disposizioni normative in tema di appalti pubblici, alle previsioni del codice civile ed alla normativa comunque applicabile in materia.

Letto, confermato e sottoscritto

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 del codice civile, l'Appaltatore dichiara di avere preso visione e di accettare espressamente le disposizioni contenute nei seguenti articoli del Contratto: Art. 1 (Definizioni), Art. 2 (Valore giuridico delle premesse e degli allegati), Art. 3 (Oggetto del Contratto), Art. 4 (Durata e decorrenza del Contratto), Art. 5 (Periodo di avvio, verbale di immissione nel Servizio e di consegna del Patrimonio Immobiliare), Art. 6 (Esecuzione a regime del Servizio), Art. 7 (Modalità generali di esecuzione del Servizio), Art. 8 (Servizi di Gestione Amministrativa), Art. 9 (Servizi di

Gestione e Conduzione Tecnica), Art. 10 (Supporto alla Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare), Art. 11 (Obblighi della Stazione Appaltante), Art. 12 (Obblighi dell'Appaltatore), Art. 13 (Corrispettivi e modalità di pagamento), Art. 14 (Revisione del corrispettivo), Art. 15 (Responsabilità dell'Appaltatore, garanzia fideiussoria e assicurazioni), Art. 16 (Vigilanza e controlli sul Servizio), Art. 17 (Penali), Art. 18 (Obblighi di riservatezza), Art. 19 (Trattamento dei dati personali), Art. 20 (Obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari), Art. 21 (Obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari nei contratti collegati al presente Appalto e in quelli della Filiera), Art. 22 (Lavoro e sicurezza), Art. 23 (Divieto di cessione del Contratto, subappalto e personale dell'Appaltatore e del subappaltatore), Art. 24 (Recesso), Art. 25 (Clausole risolutive espresse), Art. 26 (Intervento sostitutivo della Stazione Appaltante in caso di inadempienze contributive e retributive dell'Appaltatore o del subappaltatore), Art. 27 (Normativa in tema di contratti pubblici), Art. 28 (Responsabili delle Parti e comunicazioni relative al Contratto), Art. 29 (Spese), Art. 30 (Foro competente), Art. 31 (Varie)

Di questo atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato con mezzi elettronici da me Notaio pagine elettroniche da 25 righe ciascuna e fin qui della di fogli elettronici, prima delle firme digitali dei componenti, la cui validità è stata da me Notaio verificata, ho dato lettura, ai componenti stessi che lo approvano e lo sottoscrivono mediante apposizione delle rispettive firme digitali unitamente a me Notaio alle ore .