



COMUNE DI CORNAREDO

Città Metropolitana di Milano

P.IVA 02981700152

✉ Area Servizi al Cittadino -Ufficio Alloggi

☎ 0293263230/217 Fax 0293263225

E-mail: serviziociali@comune.cornaredo.mi.it

**PROCEDURA NEGOZIATA PER L’AFFIDAMENTO DEL
SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA’
COMUNALE DESTINATO A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI
PERIODO
01/01/2018 - 31/12/2019
CIG Z6F1FCEC36**

CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO

ART. 1 – OGGETTO

I servizi richiesti per la gestione del patrimonio alloggiativo (ex Erp) del Comune sono, in via esemplificativa e non esaustiva, tutti quei servizi finalizzati alla buona tenuta e gestione del patrimonio immobiliare finalizzato ai servizi abitativi pubblici secondo la normativa in vigore di cui alla l.r. n. 16/2016 e relativi regolamenti regionali collegati emanati ed emanandi. A mero titolo esemplificativo si riporta il seguente elenco di servizi:

- anagrafe e utenza
- determinazione canoni di locazione
- elaborazione preventivo spese
- approvazione consuntivo
- redazione contratti di locazione e registrazione telematica degli stessi (alloggi, box auto e posti auto)
- bollettazione e rendicontazione dei canoni di locazione e delle spese, secondo le regole organizzative interne del Comune di Cornaredo
- gestione servizi reversibili
- call center
- sportello per Inquilini in locale messo a disposizione dal Comune (almeno 1 pomeriggio al mese)
- sopralluoghi di verifica a seguito di richiesta di interventi manutentivi e rapporti con Ufficio Tecnico Comunale
- rapporti di vicinato
- gestione morosità e relativo procedimento stragiudiziale
- predisposizione Piani di Rientro in caso di dilazione di pagamento di importi arretrati
- verifiche dei requisiti della permanenza in capo a gli assegnatari
- iter decadenza dall’assegnazione
- gestione del Siraper Regione Lombardia

E’ richiesta inoltre una gestione di tutte le richieste di intervento manutentivo degli assegnatari, con il compito di verificare sul posto la natura dell’intervento al fine di stabilire se l’intervento compete all’assegnatario o all’ente proprietario (in quest’ultimo caso, la Ditta dovrà passare il caso all’Ufficio Tecnico comunale e seguirne l’evoluzione e i contatti con gli assegnatari).

Al Comune compete in via esclusiva la procedura di assegnazione degli alloggi.



COMUNE DI CORNAREDO

Città Metropolitana di Milano

P.IVA 02981700152

✉ Area Servizi al Cittadino -Ufficio Alloggi

☎ 0293263230/217 Fax 0293263225

E-mail: servizisociali@comune.cornaredo.mi.it

ART. 2 – DURATA DELL'APPALTO

L'appalto avrà la seguente durata: dal 01/01/2018 al 31/12/2019.

ART. 3 – VALORE DELL'APPALTO

Il valore dell'appalto è stimato in complessivi € **32.130,00** IVA esclusa per il periodo: dal 01/01/2018 al 31/12/2019, di cui € 0 (zero) oneri per la sicurezza relativi al D.U.V.R.I non soggetti a ribasso d'asta, in quanto non sono previsti rischi interferenziali di cui all'art. 26, comma 3, del D. Lgs. 81/2008.

La consistenza del patrimonio e il numero delle unità immobiliari oggetto dell'appalto potrà variare nel corso del periodo di validità del contratto.

ART. 4 – MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

La Ditta Appaltatrice è responsabile della gestione amministrativa delle attività che riguardano l'intero servizio. A titolo esemplificativo e non esclusivo rientrano le seguenti voci:

- la gestione degli adempimenti e di quanto altro necessario per la realizzazione delle attività di cui al presente capitolato speciale d'appalto;
- la gestione del personale impiegato nell'appalto, in ogni suo aspetto (retributivo, contributivo, adempimenti connessi);
- la gestione e organizzazione delle parti organizzative, di monitoraggio, controllo, coordinamento;
- i controlli di qualità;
- gli adempimenti per la sicurezza sui luoghi di lavoro e quant'altro attinente;
- gli adempimenti inerenti le comunicazioni alla stazione appaltante;
- la progettazione, definizione, realizzazione delle attività accessorie;
- ogni altra attività collegata al buon andamento, determinato nei parametri di efficacia, efficienza ed economicità, dei servizi e delle attività affidate;

ART. 5 – SUBAPPALTO

Qualora formalmente richiesto dall'aggiudicataria in sede di presentazione dell'offerta, l'Amministrazione Comunale, a sua esclusiva discrezione, potrà autorizzare il subappalto nella misura massima del 30%.

La ditta non potrà cedere, per nessun motivo, il contratto relativo al servizio o il credito che ne deriva, senza il consenso scritto del Comune di Cornaredo. La cessione del contratto non autorizzata costituisce motivo di risoluzione del contratto.

ART. 6 – REFERENTE DEL SERVIZIO

L'aggiudicatario è tenuto a garantire la presenza di uno o più referenti a cui l'Amministrazione potrà fare riferimento per qualsiasi questione inerente le prestazioni oggetto del presente



COMUNE DI CORNAREDO

Città Metropolitana di Milano

P.IVA 02981700152

✉ Area Servizi al Cittadino -Ufficio Alloggi

☎ 0293263230/217 Fax 0293263225

E-mail: serviziociali@comune.cornaredo.mi.it

capitolato. L'aggiudicatario dovrà pertanto indicare all'Amministrazione il nominativo del predetto referente, con l'indicazione del recapito telefonico e indirizzo e-mail.

ART. 7 – RESPONSABILE COMUNALE

Il Comune di Cornaredo nominerà un proprio Responsabile per il coordinamento e la vigilanza sul servizio.

Il Responsabile nominato dal Comune di Cornaredo avrà facoltà e diritto di eseguire verifiche in qualunque momento.

ART. 8 – PERSONALE DELLA DITTA APPALTATRICE

Per tutte le attività di gestione dei servizi oggetto del presente capitolato, la Ditta appaltatrice si avvale di personale qualificato idoneo allo svolgimento degli stessi, nell'osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia, nonché eventualmente entrate in vigore nel corso del contratto sui contratti di lavoro dell'area di appartenenza e della normativa di sicurezza dei lavoratori.

La Ditta Appaltatrice è pertanto responsabile, a norma delle vigenti disposizioni, dei requisiti tecnico-professionali e delle condizioni di idoneità del proprio personale del servizio prestato.

In particolare, il personale impiegato deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- conoscenza della normativa regionale in materia di gestione alloggi pubblici (ex Erp)
- specifica esperienza maturata nella gestione di patrimoni alloggiativi pubblici

ART. 9 – MODALITA' DI FATTURAZIONE E PAGAMENTI

Il pagamento avverrà solo a fronte dell'emissione di regolari fatture, con un acconto entro il 31 dicembre ed il saldo a conclusione del servizio di che trattasi, per ciascun anno dell'appalto.

Il Direttore dell'esecuzione procederà all'emissione del verbale di conformità, salvo rilievi/osservazioni/contestazioni sulla esecuzione del servizio.

Il verbale sarà trasmesso per la sua accettazione alla Ditta; dovrà essere firmato e restituito entro il termine di 15 giorni dal ricevimento, all'ufficio Alloggi.

Con la sottoscrizione per accettazione e la restituzione del verbale la Ditta è autorizzata all'emissione delle fatture.

Sull'importo netto delle prestazioni dovrà essere operata una ritenuta dello 0,50% (art. 30 comma 5 del D.Lgs 50/2016) la quale verrà svincolata solamente in sede di liquidazione finale dopo l'approvazione da parte della stazione appaltante dell'attestazione di regolare esecuzione, previo rilascio del DURC.

L'articolo 42 del D.L. n. 66/2014, convertito dalla legge n. 89/2014, ha introdotto l'obbligo dall'01/07/2014 di istituire il Registro Unico delle Fatture. Il nuovo sistema di registrazione delle fatture prevede la presenza al momento dell'inserimento di ogni singolo documento contabile, di una serie di informazioni obbligatorie quali:

- n. di CIG -----
- n. di impegno di spesa (che sarà comunicato dall'Ufficio);
- scadenza del pagamento (30 giorni data presentazione al protocollo)
- codice univoco uffici di IPA (per fatturazione elettronica): **EJQUEK**



COMUNE DI CORNAREDO

Città Metropolitana di Milano

P.IVA 02981700152

✉ Area Servizi al Cittadino -Ufficio Alloggi

☎ 0293263230/217 Fax 0293263225

E-mail: servizisociali@comune.cornaredo.mi.it

- dicitura "scissione dei pagamenti" o "split payment" (necessaria per il versamento dell'IVA)
Le fatture prodotte senza che siano seguite le indicazioni sopra riportate, non saranno liquidate.
Ne sarà richiesto lo storno e la corretta riemissione.

Le fatture saranno liquidate a 30 giorni data presentazione al protocollo, fatta salva la regolarità contributiva dell'aggiudicatario.

Entro 15 giorni dall'ultimazione dell'esecuzione del contratto/incarico, il direttore dell'esecuzione provvederà alla redazione del certificato di verifica di conformità indicando eventuali anomalie/vizi/difetti. Detto certificato sarà trasmesso per la sua accettazione all'appaltatore del contratto, il quale dovrà firmarlo nel termine di 15 giorni dal ricevimento.

Il Responsabile dell'esecuzione del contratto, provvederà, non oltre 45 giorni dalla ultimazione dell'esecuzione dello stesso, alla emissione dell'attestazione di regolare esecuzione, procedendo successivamente al pagamento del saldo delle prestazioni eseguite e allo svincolo della cauzione prestata, nonché delle ritenute dello 0,50% praticate.

ART. 10 – INADEMPIMENTI E PENALI,

La ditta aggiudicataria nell'esecuzione del servizio, ha l'obbligo di uniformarsi alle disposizioni emanate dall'Amministrazione comunale.

In ogni caso in cui fosse rilevata una qualunque inadempienza rispetto a quanto previsto nel presente capitolato, l'Amministrazione invierà comunicazione scritta con specifica motivazione delle contestazioni, con richiesta di giustificazioni e con invito a conformarsi immediatamente alle condizioni contrattuali.

In caso di contestazione la ditta aggiudicataria dovrà comunicare le proprie deduzioni all'Amministrazione nel termine massimo di tre giorni lavorativi dal ricevimento della stessa.

Nel caso in cui le giustificazioni addotte non fossero ritenute accoglibili dall'Amministrazione, o in caso di mancata risposta o di mancato arrivo nel termine indicato, l'Amministrazione si riserva di applicare alla Ditta aggiudicataria una penalità variante da €. 50,00 a €. 500,00, in rapporto alla gravità dell'inadempienza o alla recidività, fatti salvi i maggiori oneri derivanti da ulteriori danni arrecati.

L'applicazione della penale sarà preceduta da specifica contestazione scritta. La ditta aggiudicataria potrà presentare le proprie controdeduzioni entro 10 giorni lavorativi dalla data di ricevimento della contestazione medesima.

Le penalità saranno addebitate sulla prima fatturazione utile.

ART. 11 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La risoluzione del contratto trova disciplina nelle disposizioni del Codice Civile di cui agli artt. 1453 e ss. In caso di risoluzione del contratto imputabile all'appaltatore, il Comune di Cornaredo avrà il diritto al risarcimento del danno subito.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere il contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

a) mancato rispetto, da parte del gestore, di tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e collaboratori risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, di assicurazioni sociali, antinfortunistiche, previdenziali e assistenziali assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.



COMUNE DI CORNAREDO

Città Metropolitana di Milano

P.IVA 02981700152

✉ Area Servizi al Cittadino -Ufficio Alloggi

☎ 0293263230/217 Fax 0293263225

E-mail: servizisociali@comune.cornaredo.mi.it

- b) sospensione o interruzione del servizio da parte dell'Aggiudicatario per motivi non dipendenti da cause di forza maggiore;
- c) cessione a terzi del contratto;
- d) avvio a carico dell'Aggiudicatario delle procedure di fallimento o di concordato preventivo.
- e) adozione nei confronti dell'Aggiudicatario di provvedimenti di sequestro o di pignoramento dei beni;
- f) subappalto non autorizzato dei servizi;
- g) mancata comunicazione al Comune di Cornaredo, di ogni e qualsiasi evento che ritardi e/o impedisca parzialmente o totalmente l'esecuzione dei compiti previsti nel presente capitolato
- h) ottenimento del DURC negativo per due volte consecutive;
- Qualora si verificasse quanto previsto al precedente punto h), il Comune di Cornaredo procederà alla risoluzione del contratto e destinerà gli importi non liquidati al soddisfacimento dei crediti vantati a norma di legge, di contratto ed accordi collettivi, dal personale e dagli Istituti previdenziali.
- Ferme restando le ipotesi di risoluzione sopra citate, costituiscono ulteriori cause di risoluzione i casi di gravi inadempienze tali da pregiudicare il proseguimento dell'appalto.

ART. 12 – ADEGUAMENTO DEI PREZZI

Gli importi offerti in sede di gara resteranno fissi ed invariati fino al 31.12.2019.

ART. 13 - TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

A pena di nullità assoluta del presente affidamento le parti si obbligano a rispettare tutti gli obblighi previsti dalla Legge 13.08.2010 n. 136 e s.m.i., nonché le norme contenute nel D.L. 66/2014 convertito con modificazioni dalla Legge 89/2014, in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.

ART. 14 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI MANCATO ASSOLVIMENTO DEGLI OBBLIGHI IN MATERIA DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

Qualora l'Aggiudicatario non assolva gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge 136/2010 per la tracciabilità dei flussi finanziari, il successivo contratto si risolverà di diritto ai sensi del comma 8 del medesimo art. 3.

ART. 15 – CONTRATTO

Ai sensi dell'art. 32 comma 14 del Codice, il contratto per gli affidamenti di importo inferiore a euro 40.000,00 avviene mediante corrispondenza secondo l'uso del commercio consistente in apposito scambio di lettere.

A tal fine dovrà necessariamente essere prodotta la seguente documentazione:

- a) copia della Polizza di RC verso terzi con un massimale di almeno Euro 1.000.000,00;



COMUNE DI CORNAREDO

Città Metropolitana di Milano

P.IVA 02981700152

✉ Area Servizi al Cittadino -Ufficio Alloggi

☎ 0293263230/217 Fax 0293263225

E-mail: servizisociali@comune.cornaredo.mi.it

b) deposito cauzionale definitivo, ai sensi dell'articolo 103 del D.Lgs. n. 50/2016, pari al 10% (ridotta del 50% in conseguenza del possesso di certificazione di qualità) dell'importo presunto dell'appalto, da effettuarsi mediante fidejussione bancaria o assicurativa, a norma della Legge 348 del 10/06/1982.

Non verranno accettate fidejussioni bancarie o polizze assicurative che contengono la clausola della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile. Tali fidejussioni e polizze dovranno obbligatoriamente prevedere l'immediata eseguibilità dell'importo, da parte dell'Azienda, dietro semplice richiesta scritta in applicazione delle clausole contrattuali per penalità o risoluzione del contratto stesso. La restituzione del deposito cauzionale avverrà a fornitura eseguita con collaudo positivo o cessato ogni motivo di contestazione

ART. 16 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

La definizione di tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto è devoluta all'Autorità Giudiziaria competente presso il Foro di Milano ed è esclusa la competenza arbitrale.

ART. 17 – RIFUSIONE DANNI E SPESE

Per ottenere il rimborso delle spese e la rifusione dei danni, il Comune di Cornaredo potrà rivalersi, mediante trattenute, sui crediti dell'appaltatrice.

ART. 18 – ASSICURAZIONE

La ditta aggiudicataria assume in proprio ogni responsabilità per qualsiasi danno provocato durante lo svolgimento dei servizi a cose o persone.

ART. 19 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., i dati forniti dalle Imprese saranno trattati dal Comune di Cornaredo esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione e gestione dei contratti.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Cornaredo.

ART. 20 – CESSIONE DI CREDITO E DEL CONTRATTO

La cessione dei crediti è regolata dalle normative vigenti in materia. A pena di nullità, è vietato all'impresa aggiudicataria cedere in tutto o in parte il contratto di cui al presente appalto salvo quanto previsto dalla legge per le vicende soggettive dell'esecutore.

ART. 21 – RINVIO A NORME DI DIRITTO VIGENTI



COMUNE DI CORNAREDO

Città Metropolitana di Milano

P.IVA 02981700152

✉ **Area Servizi al Cittadino -Ufficio Alloggi**

☎ **0293263230/217 Fax 0293263225**

E-mail: servizisociali@comune.cornaredo.mi.it

Per quanto non risulta contemplato nel presente capitolato, si fa rinvio alle leggi ed ai regolamenti in vigore.

E' fatto salvo altresì il disposto dell'art. 36 - comma 8 - del D.Lgs. 29/93, così come modificato dal D.Lgs. 80/98, secondo cui la violazione di disposizioni imperative, riguardanti l'assunzione o l'impiego di lavoratori da parte delle Pubbliche Amministrazioni, non può comportare la costituzione di rapporti di lavoro a tempo indeterminato, con le medesime Amministrazioni Pubbliche, ferma restando ogni responsabilità e sanzione.