

**DETERMINA**

**n. 30/2025 del 14/10/2025**

**Determina a contrarre per l'affidamento diretto sottosoglia a un operatore economico, ai sensi del decreto ministeriale 2 novembre 2017, n. 192, dei servizi di pulizia, lavanderia e piccola manutenzione ordinaria per i locali dell'unità di Berlino "Luigi Reitani" dell'Istituto Italiano di Studi Germanici, per un periodo di 24 mesi – Capitolo di uscita U.1.03.02.13.002**

**IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO**

- **Vista** la legge 7 agosto 1990 n. 241 "nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni e integrazioni;
- **visto** il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e s.m.i. con particolare riguardo all'articolo 4, comma 2, secondo cui "ai dirigenti spetta l'adozione degli atti e provvedimenti amministrativi, compresi tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, nonché la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa mediante autonomi poteri di spesa di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo";
- **visto** l'articolo 1-quinquies, co.4, della Legge 3 febbraio 2006, n. 27 di conversione del D.L. 5 dicembre 2005, n.250;
- **visto** il D.lgs. 31 dicembre 2009, n.2 13, recante "Riordino degli Enti di Ricerca in attuazione dell'art.1 della Legge 27 settembre 2007, n.165;
- **visto** il D.lgs. 25 novembre 2016 n. 218 "Semplificazione delle attività degli enti pubblici di ricerca ai sensi dell'articolo 13 della legge 7 agosto 2015 n.124";
- **visto** lo Statuto dell'Istituto Italiano di Studi Germanici (IISG), emanato con delibera del CdA n. 16 del 30/4/2021;
- **visto** il Regolamento di amministrazione, finanza e contabilità, emanato con delibera del CdA n. 29/2021 del 24/09/2021;
- **visto** il Regolamento del personale approvato con delibera del CdA n. 22/2022 del 30/05/2022;
- **visto** il Regolamento di organizzazione e funzionamento dell'IISG, emanato con decreto 15 marzo 2006;



Istituto Italiano di  
**STUDI GERMANICI**

- **vista** la legge del 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i. recante norme in materia di tracciabilità dei pagamenti;
- **vista** la legge 6 novembre 2012, n. 190 e s.m.i. “disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell’illegalità nella pubblica amministrazione”;
- **visto** il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e s.m.i. di riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;
- **visto** il Bilancio di previsione dell’esercizio finanziario 2025, approvato con delibera del CdA n. 32/2024 del 21 novembre 2024;
- **visto** il piano triennale di attività dell’IISG per gli anni 2025-2027, approvato con delibera del CdA n. 31/2024 del 21 novembre 2024;
- **visto** il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027 (PIAO) adottato da IISG con delibera del CdA n. 3/2025 del 31 gennaio 2025;
- **visto il decreto del Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale 2 novembre 2017, n. 192**, “Regolamento recante disciplina delle procedure di scelta del contraente e dell’esecuzione dei contratti da svolgersi all’estero, ai sensi dell’articolo 13, comma 4, del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.”;
- **visto** il Codice dei contratti pubblici, regolato dal d.lgs. n. 36 del 31 marzo 2023;
- **considerata** l’esigenza di dare attuazione ai principi desumibili dall’articolo 17, comma 2, del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- **considerato** che, in base al valore dei servizi da acquisire, l’art. 7, c. 2, lett. a) del DM n. 192 del 2017, prevede che i contraenti siano selezionati mediante **affidamento diretto**;
- **vista** la delibera del CdA n. 29/2022 del 15/7/2022 avente ad oggetto "Costituzione dell’Unità di Berlino “Luigi Reitani” dell’Istituto Italiano di studi germanici”;
- **vista** la delibera del CdA n. 29/2022 del 15/7/2022 avente ad oggetto "Locazione dell’immobile da utilizzare come sede dell’Unità di Berlino “Luigi Reitani”;
- **visto** il PTA 2023/2025, approvato con delibera n. 1/2023, in cui il Consiglio di amministrazione ha stabilito che la struttura di Berlino venga adibita a foresteria, biblioteca-museo e centro di studi al fine di utilizzare appieno tale immobile e garantire la massima funzionalità per gli scopi istituzionali dell’Ente;
- **visto il contratto** di prestazione di servizi di pulizia, lavanderia e piccola manutenzione ordinaria per i locali dell’unità di Berlino “Luigi Reitani” dell’Istituto Italiano di Studi Germanici della durata di 24 mesi, stipulato con l’operatore economico Okcleanteam C.O.L. Dienstleistungsgesellschaft mbH, avente sede nella città di Berlino, luogo di

---

**VILLA SCIARRA – WURTS SUL GIANICOLO**

Via Calandrelli, 25 – 00153 Roma. Viale delle Mura Gianicolensi, 11 – 00152 Roma

Tel.: +39 06 588 8190 – P.IVA: 11787331005 – C.F.: 80429910583

[www.studigermanici.it](http://www.studigermanici.it) – PEC: [iisg@pec.studigermanici.it](mailto:iisg@pec.studigermanici.it) – CUU:UFS25E



Istituto Italiano di  
**STUDI GERMANICI**

esecuzione delle prestazioni richieste, protocollo IISG n. 1394/2023-E-09.11.2023, la cui **scadenza** è prevista per il **31/10/2025**;

- **considerato** che, nel biennio precedente, i servizi di pulizia, lavanderia e piccola manutenzione ordinaria, erogati dall'operatore economico Okcleanteam C.O.L. Dienstleistungsgesellschaft mbH, in possesso dei requisiti tecnici e professionali idonei alla realizzazione delle prestazioni di servizio richieste presso l'unità di Berlino, sono stati svolti in coerenza con le esigenze e le richieste dell'Ente, nel rispetto di quanto previsto dal contratto;
- **considerata** la necessità di continuare a dotare l'unità di Berlino "Luigi Reitani" dei servizi essenziali di pulizia, lavanderia e piccola manutenzione ordinaria per un ulteriore periodo di 24 mesi;
- **valutata**, pertanto, l'opportunità di affidare i servizi descritti per un periodo di **24 mesi**, dal 03/11/2025 al 02/11/2027, all'operatore economico Okcleanteam C.O.L. Dienstleistungsgesellschaft mbH al fine di garantire la continuità del servizio per un tempo congruo, applicando i principi di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, finalizzati al raggiungimento del risultato;
- **definite** le principali **attività e le relative frequenze** riferite ai servizi essenziali di pulizia, lavanderia e piccola manutenzione ordinaria, come di seguito riepilogate per un periodo di 24 mesi:



Istituto Italiano di  
**STUDI GERMANICI**

| Descrizione attività                                                                                                                                                                          | Frequenza           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1) Servizi di pulizia e lavanderia.</b><br>Previste 2 pulizie settimanali di 4 ore ciascuno.                                                                                               |                     |
| <b>Stanze e corridoio</b>                                                                                                                                                                     |                     |
| Pulizia a umido in due fasi del pavimento con un prodotto adatto per le specifiche superfici, a seconda delle condizioni del pavimento.                                                       | 2 volte a settimana |
| Pulizia delle superfici orizzontali quali : scrivanie, tavoli, armadi, scaffali, ecc..                                                                                                        | 2 volte a settimana |
| Camere da letto foresteria: sostituzione della biancheria usata con quella pulita e preparazione dei letti.                                                                                   | 1 volta a settimana |
| Rimozione segni dagli interruttori della luce e dalle porte con pulizia a umido.                                                                                                              | 1 volta a settimana |
| Pulizia a umido dei davanzali delle finestre.                                                                                                                                                 | 1 volta a settimana |
| Pulizia dei battiscopa con un panno umido.                                                                                                                                                    | 1 volta a settimana |
| Rimozione di ragnatele da pareti e soffitti.                                                                                                                                                  | quando necessario   |
| <b>Bagni</b>                                                                                                                                                                                  |                     |
| Pulizia a umido in due fasi del pavimento non tessile con un prodotto adatto per le specifiche superfici.                                                                                     | 2 volte a settimana |
| Svuotamento dei contenitori per i rifiuti, dei contenitori per l'igiene, dei cestini per la carta straccia e smaltimento del contenuto nei contenitori presso gli appositi punti di raccolta. | 2 volte a settimana |
| Rimozione degli schizzi dalle piastrelle delle pareti.                                                                                                                                        | 2 volte a settimana |
| Pulizia a umido dell'intera superficie della tazza e del sedile del WC e asciugatura.                                                                                                         | 2 volte a settimana |
| Pulizia di lavabi, specchi, mensole e rubinetti, ecc. con un panno umido su tutta la superficie e asciugatura.                                                                                | 2 volte a settimana |
| Riempimento dei distributori di carta igienica e sapone, quando necessario.                                                                                                                   | 2 volte a settimana |
| Eliminazione dei segni sull'interruttore della luce, sulle porte e sulle pareti utilizzando un panno umido.                                                                                   | 1 volta a settimana |
| Rimozione di ragnatele da pareti e soffitti                                                                                                                                                   | quando necessario   |
| <b>Cucina</b>                                                                                                                                                                                 |                     |
| Svuotamento dei cestini della spazzatura, sostituzione dei sacchetti per la spazzatura e smaltimento dei rifiuti negli appositi contenitori (raccolta differenziata).                         | 2 volte a settimana |
| Pulizia a umido in due fasi del pavimento non tessile con un prodotto adatto alla specifica superficie.                                                                                       | 2 volte a settimana |
| Pulizia a umido delle superfici di armadi a muro, lavelli, scaffali, ecc..                                                                                                                    | 2 volte a settimana |
| Pulizia a umido delle residui e delle tracce di impugnature sulle superfici verticali degli armadi a muro.                                                                                    | 2 volte a settimana |
| Pulizia a umido di segni delle maniglie, di schizzi e macchie sugli interruttori della luce e sulle porte.                                                                                    | 1 volta a settimana |
| Rimozione di ragnatele da pareti e soffitti                                                                                                                                                   | quando necessario   |
| <b>2) Servizio di pulizia vetri (stima 3 pulizie all'anno)</b>                                                                                                                                |                     |
| Pulizia vetri su entrambi i lati, compreso telaio (3 volte all'anno)                                                                                                                          | 3 volte l'anno      |
| <b>2) Servizio di lavanderia</b>                                                                                                                                                              |                     |
| Servizio di lavanderia per la biancheria da letto.                                                                                                                                            | 1 volta a settimana |
| Servizio di lavanderia per la biancheria da bagno.                                                                                                                                            | 1 volta a settimana |
| Servizio di lavanderia per la biancheria da cucina.                                                                                                                                           | 1 volta a settimana |
| <b>2) Piccola manutenzione ordinaria (stima 20 ore annue)</b>                                                                                                                                 |                     |
| Sostituzione lampadine, riparazione piccoli guasti agli impianti.                                                                                                                             | quando necessario   |
| Verrà stanziata una cifra annua massima pari a euro 200, per l'acquisto di lampadine o altro materiale necessario per le attività di manutenzione.                                            |                     |

**VILLA SCIARRA – WURTS SUL GIANICOLO**

Via Calandrelli, 25 - 00153 Roma. Viale delle Mura Gianicolensi, 11 - 00152 Roma

Tel.: +39 06 588 8190 - P.IVA: 11787331005 - C.F.: 80429910583

[www.studigermanici.it](http://www.studigermanici.it) - PEC: [iisg@pec.studigermanici.it](mailto:iisg@pec.studigermanici.it) - CUU:UFS25E



Istituto Italiano di  
**STUDI GERMANICI**

- **vista** la richiesta di preventivo di spesa, trasmessa all'operatore economico Okcleanteam C.O.L. Dienstleistungsgesellschaft mbH a mezzo PEC, protocollo IISG n. 1926/2025-U-01/10/2025;
- **esaminato** il **preventivo di spesa** relativo ai servizi richiesti, trasmesso dall'operatore economico Okcleanteam C.O.L. Dienstleistungsgesellschaft mbH, protocollo IISG n. 1998/2025-E-13/10/2025;
- **valutata** la congruità di tale preventivo di spesa, tenuto conto dell'incremento dei costi del lavoro in Germania avvenuto nel corso dell'anno 2024 pari a circa l'8% annuo;
- **effettuata** una stima delle ore annue di piccola manutenzione ordinaria e la correlata spesa annua per materiale di consumo;
- **definita** la **spesa complessiva** per i servizi essenziali di pulizia, lavanderia e piccola manutenzione ordinaria il cui importo, per un periodo di **24 mesi**, risulta essere pari a **euro 37.282,00 (trentasettemiladuecentottantadue/00)**, al netto di IVA, come illustrato in dettaglio nel prospetto sottostante:

Prospetto costi servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione ordinaria per un periodo di 24 mesi

| Descrizione                                                                         | Prima annualità<br>(nov 2025 - nov 2026) |                   |                                   |                                        |                                 | Seconda annualità<br>(nov 2026 - nov 2027)                                |                                                          |                                                                       |                                                                         |                                                                  | Costo totale                            |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                     | Importo<br>mensile al<br>netto di<br>IVA | Importo<br>orario | Importo<br>singola<br>prestazione | Importo<br>annuo al<br>netto di<br>IVA | Importo<br>annuo IVA<br>inclusa | Importo<br>mensile al<br>netto di<br>IVA con<br>incremento<br>stimato (*) | Importo<br>orario<br>con<br>incremento<br>stimato<br>(*) | Importo<br>singola<br>prestazione<br>con<br>incremento<br>stimato (*) | Importo<br>annuo al<br>netto di<br>IVA con<br>incremento<br>stimato (*) | Importo<br>annuo IVA<br>inclusa con<br>incremento<br>stimato (*) | Importo<br>totale al<br>netto di<br>IVA | Importo<br>totale IVA<br>inclusa |
| Pulizia locali: 2 pulizie settimanali dell'intero appartamento di 4 ore ciascuno.   | 1.140,02 €                               |                   |                                   | 13.680,24 €                            | 16.279,49 €                     | 1.231,22 €                                                                |                                                          |                                                                       | 14.774,66 €                                                             | 17.581,84 €                                                      | 28.454,90 €                             | 33.861,33 €                      |
| Pulizia vetri su entrambi i lati, compreso telaio (3 volte all'anno).               |                                          |                   | 420,00 €                          | 1.260,00 €                             | 1.499,40 €                      |                                                                           |                                                          | 453,60 €                                                              | 1.360,80 €                                                              | 1.619,35 €                                                       | 2.620,80 €                              | 3.118,75 €                       |
| Servizio lavanderia per biancheria da letto della foresteria, da bagno e da cucina. | 158,73 €                                 |                   |                                   | 1.904,76 €                             | 2.266,66 €                      | 171,43 €                                                                  |                                                          |                                                                       | 2.057,14 €                                                              | 2.448,00 €                                                       | 3.961,90 €                              | 4.714,66 €                       |
| Piccola manutenzione ordinaria (stima 20 ore annue).                                |                                          | 44,00 €           |                                   | 880,00 €                               | 1.047,20 €                      |                                                                           | 47,52 €                                                  |                                                                       | 950,40 €                                                                | 1.130,98 €                                                       | 1.830,40 €                              | 2.178,18 €                       |
| Materiale di consumo es. lampadine (importo annuo stimato).                         |                                          |                   |                                   | 200,00 €                               | 238,00 €                        |                                                                           |                                                          |                                                                       | 214,00 €                                                                | 254,66 €                                                         | 414,00 €                                | 492,66 €                         |
| <b>TOTALE GENERALE</b>                                                              | <b>1.298,75 €</b>                        | <b>44,00 €</b>    | <b>420,00 €</b>                   | <b>17.925,00 €</b>                     | <b>21.330,75 €</b>              | <b>1.402,65 €</b>                                                         | <b>47,52 €</b>                                           | <b>453,60 €</b>                                                       | <b>19.357,00 €</b>                                                      | <b>23.034,83 €</b>                                               | <b>37.282,00 €</b>                      | <b>44.365,58 €</b>               |

(\*) Incremento indice del costo del lavoro e dei prezzi al consumo tedesco, stimato all'8%

- **vista** la disponibilità della necessaria **copertura finanziaria** sul capitolo di uscita **U.1.03.02.13.002 "Servizi di pulizia e lavanderia"** del bilancio 2025, utilizzando il Fondo ordinario per gli enti e le istituzioni di ricerca (FOE);

**VILLA SCIARRA – WURTS SUL GIANICOLO**

Via Calandrelli, 25 – 00153 Roma. Viale delle Mura Gianicolensi, 11 – 00152 Roma

Tel.: +39 06 588 8190 – P.IVA: 11787331005 – C.F.: 80429910583

[www.studigermanici.it](http://www.studigermanici.it) – PEC: [iisg@pec.studigermanici.it](mailto:iisg@pec.studigermanici.it) – CUU:UFS25E



Istituto Italiano di  
**STUDI GERMANICI**

- **considerata** l'insussistenza, a carico del Direttore Amministrativo, di situazioni di conflitto di interesse;
- **ritenuto** quindi che vi siano i presupposti normativi, ai sensi delle sopracitate disposizioni, per avviare la procedura di acquisto di cui in premessa

**DETERMINA**

1. di procedere all'**affidamento diretto** sottosoglia dei **servizi di pulizia, lavanderia e piccola manutenzione ordinaria per i locali dell'unità di Berlino "Luigi Reitani"** dell'IISG per un periodo di **24 mesi**, ai sensi del **DM 2 novembre 2017, n. 192**, all'operatore economico **Okcleanteam C.O.L. Dienstleistungsgesellschaft mbH**, con sede in Lipaer Straße 27 – 12203, Berlino, partita IVA 20/408/61607, sito web <https://www.okcleanteam.de>, email [info@okcleanteam.de](mailto:info@okcleanteam.de);
2. di autorizzare la spesa complessiva pari a **euro 44.365,58 (quarantaquattromilatrecentosessantacinque/58) comprensiva di IVA al 19%**, imputandola al capitolo di uscita **U.1.03.02.13.002 "Servizi di pulizia e lavanderia"**, utilizzando il Fondo ordinario per gli enti e le istituzioni di ricerca (FOE);
3. di **impegnare** la spesa relativa alla **prima annualità** per un importo pari a **euro 21.330,75 (ventunomilatrecentotrenta/75)**, comprensiva di IVA al 19 %, utilizzando il **capitolo di uscita U.1.03.02.13.002 "Servizi di pulizia e lavanderia"** del bilancio 2025, utilizzando il Fondo ordinario per gli enti e le istituzioni di ricerca (FOE);
4. di autorizzare a **impegnare la spesa relativa alla seconda annualità**, per un importo pari a **euro 23.034,83 (ventitremilatrecentaquattro/83)** comprensiva di IVA al 19 %, imputandola all'esercizio finanziario 2026, utilizzando il Fondo ordinario per gli enti e le istituzioni di ricerca – FOE;
5. di **sottoscrivere apposito contratto**, con l'operatore economico individuato;
6. di assolvere agli obblighi previsti dalla Delibera ANAC n. 264 del 20/06/2023 come modificata e integrata con delibera n. 601 del 19/12/2023, mediante la **pubblicazione** sul sito internet dell'Ente, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Bandi di gara e contratti, dei dati richiesti;
7. di nominare la **sig.ra Maria Lipa** quale **Responsabile Unico del Progetto (RUP)** ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. n. 36/2023;
8. di autorizzare la successiva **liquidazione**, a seguito di verifica del rispetto delle condizioni contrattuali, a favore dell'operatore economico **Okcleanteam C.O.L. Dienstleistungsgesellschaft mbH** e il pagamento dell'importo dovuto, attraverso

---

**VILLA SCIARRA – WURTS SUL GIANICOLO**

Via Calandrelli, 25 – 00153 Roma. Viale delle Mura Gianicolensi, 11 – 00152 Roma

Tel.: +39 06 588 8190 – P.IVA: 11787331005 – C.F.: 80429910583

[www.studigermanici.it](http://www.studigermanici.it) – PEC: [iisg@pec.studigermanici.it](mailto:iisg@pec.studigermanici.it) – CUU:UFS25E



Istituto Italiano di  
**STUDI GERMANICI**

**bonifico bancario**, utilizzando i seguenti dati, comunicati dall'operatore economico:  
Berliner Sparkasse **IBAN DE66100500001130202417 – BIC BELADEBEXXX**.

Il Direttore Amministrativo  
Roberto Tatarelli

---

**VILLA SCIARRA – WURTS SUL GIANICOLO**

Via Calandrelli, 25 – 00153 Roma. Viale delle Mura Gianicolensi, 11 – 00152 Roma

Tel.: +39 06 588 8190 – P.IVA: 11787331005 – C.F.: 80429910583

[www.studigermanici.it](http://www.studigermanici.it) – PEC: [iisg@pec.studigermanici.it](mailto:iisg@pec.studigermanici.it) – CUU:UFS25E