



Ricerca di Sistema elettrico

Linee guida per un contratto Energy Performance Contract secondo il DLgs 102/2014

G. Fasano, G. Centi, M. G. Landi, F. Margiotta

LINEE GUIDA PER UN CONTRATTO ENERGY PERFORMANCE CONTRACT SECONDO IL DLGS 102/2014

G. Fasano, G. Centi, M. G. Landi, F. Margiotta (ENEA)

Settembre 2015

Report Ricerca di Sistema Elettrico

Accordo di Programma Ministero dello Sviluppo Economico - ENEA

Piano Annuale di Realizzazione 2014

Area: Razionalizzazione e risparmio nell'uso dell'energia elettrica

Progetto: Sviluppo di modelli per la realizzazione di interventi di efficienza energetica sul patrimonio immobiliare pubblico

Obiettivo: Modelli per la realizzazione di interventi di efficienza energetica per le Pubbliche Amministrazioni

Responsabile del Progetto: Arch. Gaetano Fasano, ENEA

Indice

SOMMARIO.....	4
1 INTRODUZIONE.....	5
2 LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DI CONTRATTI EPC.....	6
2.1 PREMESSA ALLE LINEE GUIDA.....	6
2.2 PARTE PRIMA - INFORMAZIONI GENERALI.....	7
2.3 PARTE SECONDA - ASPETTI ECONOMICI.....	15
2.4 PARTE TERZA – ASPETTI TECNICI.....	18
2.5 PARTE QUARTA - RESPONSABILITÀ.....	23
2.6 PARTE QUINTA – GARANZIE E PENALI.....	25
3 CONCLUSIONI.....	29
4 RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.....	29
NORMATIVA EUROPEA DI RIFERIMENTO.....	30
NORMATIVA ITALIANA DI RIFERIMENTO.....	31

Sommario

Il cambiamento del quadro normativo europeo (Direttiva 2012/27/UE e 2010/31/UE) e nazionale sull'Efficienza Energetica (D.Lgs. n. 102/2014 e Legge n. 90/2013), ha comportato una profonda revisione degli standard prestazionali e delle procedure da sviluppare in tale ambito, che non prevede solo quello dell'efficienza energetica degli edifici dal punto di vista tecnico, tecnologico e gestionale, ma anche la predisposizioni di modelli, misure e strumenti per il finanziamento degli interventi e quindi la sottoscrizione di nuovi di format contrattuali di Energy Performance Contract (EPC) tra P.A. (di seguito definita Stazione Appaltante/Amministrazione Committente) e ESCO (di seguito definita Assuntore) come proposti in seguito.

Il format contrattuale EPC, proposto per le P.A. e nato per favorire il coinvolgimento degli operatori privati al fine di generare economie di scala, rendere trasparenti e certi i risultati da conseguire nel rispetto sia delle procedure per l'assegnazione degli appalti sia in riferimento alle nuove disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici, già proposto nella scorsa annualità (Report RdS/PAR/2013/127), è stato oggetto di sostanziali revisioni, sia nel contenuto di alcuni articoli che nel riordino dell'articolato contrattuale, alla luce delle osservazioni avanzate da parte degli stakeholders di settore, nonché delle intervenute disposizioni legislative in tema di efficienza energetica ed appalti pubblici.

Motivazioni queste che caratterizzano lo stesso strumento come un vero e proprio "iter in continua evoluzione".

1 Introduzione

Il potenziale sviluppo dell'Efficienza Energetica richiede, da un lato la continua evoluzione delle tecnologie e dall'altro la ricerca di modalità contrattuali, efficaci e standardizzate, che riescano a garantire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico previsti dalla normativa vigente.

Dalla definizione riportata nell'art. 2 della Direttiva Europea n. 2012/27/UE si evince che, per favorire gli interventi di "efficientamento" energetico nel sistema edificio/impianto e garantirne la loro realizzazione e gestione nel tempo, è risultato necessario, rispetto a quanto già elaborato nell'attività dello scorso anno, focalizzare l'attenzione e potenziarne la loro sostanzialità all'interno del format contrattuale, principalmente su due aspetti: il primo è la "*garanzia del risultato*" che l'Assuntore deve assicurare, il secondo è la riqualificazione energetica dell'intero sistema edificio/impianto.

Per il raggiungimento di tali obiettivi, nella stesura delle Linee guida per la predisposizione di un contratto EPC, si è tenuto conto dei seguenti contenuti:

- a) definizione degli interventi di riqualificazione energetica ed entità dei risparmi minimi che devono essere, per tutta la durata del contratto, garantiti dall'Assuntore (ESCO);
- b) verifica, controllo e monitoraggio dei servizi per l'intera durata del contratto;
- c) verifica del raggiungimento dei livelli prestazionali del sistema edificio/impianto previsti da contratto.

In riferimento alla lettera a) si ritiene fondamentale che sia la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e non l'Assuntore, ad eseguire la diagnosi energetica oltre al progetto definitivo che ne consegue.

In riferimento alla lettera b) si ritiene che l'Assuntore, per il controllo e la gestione del sistema edificio/impianto riqualificato energeticamente, progetti e realizzi uno strumento informatico per la gestione operativa, il monitoraggio ed il controllo dei servizi che consenta la puntuale verifica del mantenimento dei livelli prestazionali richiesti dal contratto.

Per quanto riguarda la lettera c) si ritiene che la verifica sia determinante per i pagamenti in riferimento ai risparmi energetici previsti da contratto; pertanto si è ipotizzato che la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente paghi il "canone" all'Assuntore dall'inizio dei lavori e successivamente condizioni il pagamento del canone all'esito della verifica. Ad esempio, dopo un anno dalla messa in esercizio del sistema edificio/impianto riqualificato energeticamente, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, direttamente o mediante una commissione di esperti all'uopo istituita (Commissione di Controllo Paritetica), verifica che gli interventi effettuati garantiscano il risparmio minimo previsto da contratto e stabilisce la normale prosecuzione del contratto, ovvero i bonus premianti in riferimento a risparmi aggiuntivi a quelli minimi oppure l'applicazione di penali o, nei casi più gravi, la rescissione di diritto del contratto.

La puntuale definizione dei risparmi minimi garantiti, dei canoni, dei bonus premiali, delle penali e nei casi gravi della rescissione di diritto del contratto, dovrebbe stimolare l'Assuntore al raggiungimento, o meglio al superamento, degli obiettivi stabiliti nel contratto e a garantire alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica del sistema edificio/impianto.

2 Linee guida per la predisposizione di contratti EPC

La stesura delle Linee guida in oggetto ha come uno degli obiettivi perseguiti l'adempimento degli elementi minimi, che devono essere presenti nei contratti di prestazione energetica sottoscritti con il settore pubblico e/o nel relativo capitolato d'appalto, come previsti nell'allegato XIII della Direttiva 2012/27/UE, come recepiti nell'allegato 8 del D.Lgs 4 luglio 2014, n. 102. (Rif. Report RdS/PAR/2013/127)

Per una più facile lettura della corrispondenza tra le disposizioni legislative e le linee guida per la predisposizione di un contratto EPC in oggetto, in ogni articolo sono stati riportati i riferimenti all'elenco dei requisiti minimi di cui all'allegato 8 del D.Lgs n. 102/2014.

Inoltre, per rendere più immediata la trasposizione del contenuto delle suddette Linee guida in uno schema di contratto, i paragrafi sono stati denominati "Articoli" e quanto riportato nel box a titolo di esempio in ognuno degli stessi articoli, può essere letteralmente reso nell'articolato contrattuale.

2.1 Premessa alle Linee Guida

Prima del dettato contrattuale occorre, seppur brevemente, identificare:

- a. le normative europee ed italiane che regolano il contratto;
- b. le ragioni che hanno spinto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente pubblica a indire la gara e a sottoscrivere il contratto.

ESEMPIO:

Il presente contratto, che disciplina la riqualificazione energetica, la manutenzione, conduzione ed esercizio degli edifici/impianti¹ di pertinenza della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, nonché la fornitura dei vettori energetici, è regolato dalle seguenti norme: ... (*individuare nel Capitolato Tecnico*).

Nello stipulare il presente contratto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente ha riscontrato la necessità di *indicare le ragioni*.

Nello stipulare il presente contratto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente ha riscontrato la necessità di *indicare eventuali esigenze specifiche legate alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente*;

L'Assuntore con la sottoscrizione del presente contratto si impegna:

- ad eseguire le opere di riqualificazione energetica attraverso l'esecuzione di lavori e/o l'implementazione delle tecnologie esistenti ... con investimenti a suo completo carico,
- alla conduzione, manutenzione ed esercizio degli edifici/impianti riqualificati,
- alla fornitura dei vettori energetici,
-

a fronte della devoluzione di un canone periodico per l'intera durata del contratto

Le premesse sono parte integrante del contratto unitamente al Capitolato Tecnico, al progetto presentato in fase di gara e al Codice Comportamentale sottoscritto dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

¹ Ogni volta che si parla di "manutenzione, conduzione ed esercizio degli edifici/impianti" si intende "manutenzione, conduzione ed esercizio degli impianti e manutenzione degli edifici relativamente agli interventi di riqualificazione energetica effettuati".

Importante è dichiarare che le premesse sono parte integrante del contratto unitamente al Capitolato Tecnico, al progetto presentato in fase di gara e al Codice Comportamentale sottoscritto dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

2.2 Parte prima - Informazioni generali

ART. 1² DEFINIZIONI

L'art.1 è dedicato alla puntuale individuazione dei termini utilizzati nel contratto, al fine di evitare equivoci su chi fa cosa.

Le definizioni utilizzabili possono essere ricavate per i termini energetici dal D.Lgs 4 luglio 2014, n.102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica), per quelli giuridici dal codice civile e dalle normative di settore, per quelli economici e per quelli impiantistici ed ingegneristici dalla nomenclatura classica.

La precisa individuazione dei termini non può essere solo la mera trasposizione delle definizioni date in sede normativa, ma deve contenere lo sforzo di essere il più ampiamente comprensibile.

ESEMPIO

Le definizioni del seguente contratto sono contenute nel Capitolato Tecnico.

ART. 2 FINALITA' E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL CONTRATTO

Rif. punto c) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Nelle finalità deve essere chiaramente stabilito che la riqualificazione energetica degli edifici/impianti è una finalità obbligatoria al cui rispetto è subordinata la fornitura dei vettori energetici e la manutenzione, conduzione ed esercizio del sistema edificio/impianto.

La garanzia individuata nella clausola risolutiva espressa, consente la prosecuzione del contratto (fornitura/manutenzione, conduzione ed esercizio) solo se gli interventi di riqualificazione energetica sono atti a produrre i risparmi attesi espressi in kWh. Ovvio che la clausola risolutiva espressa sarà attivata solo in casi gravi individuati da un organo terzo (Commissione di controllo Paritetica).

ESEMPIO

Con il presente contratto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente persegue l'obiettivo obbligatorio della riqualificazione energetica degli edifici/impianti (*elencati in allegato*) al fine di conseguire significativi risparmi energetici senza sacrificare il comfort ambientale.

Sono a carico dell'Assuntore tutti i costi, compresi quelli di progettazione esecutiva, necessari per l'intervento. Durante l'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica, l'Assuntore effettuerà anche la fornitura dei vettori energetici individuata in ... (Energia Elettrica, Gas naturale, GPL, Gasolio, ecc) e la manutenzione, conduzione ed esercizio degli edifici/impianti,

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente corrisponderà all'Assuntore un canone così come stabilito all'art. 24 (*Importo del contratto*), comprensivo dei lavori di riqualificazione energetica degli edifici/impianti, e della manutenzione, conduzione ed esercizio degli edifici/impianti, nonché della fornitura dei vettori energetici.

Alla conclusione dei lavori di riqualificazione energetica degli edifici/impianti, la Stazione

² I capitoli di questo documento sono stati denominati articoli per renderne più facile la trasposizione nel Contratto Tipo di seguito allegato.

Appaltante/Amministrazione Committente si riserva, come clausola risolutiva espressa, di proseguire la fornitura dei vettori energetici e la manutenzione, conduzione ed esercizio degli edifici/impianti solo se la riqualificazione energetica è idonea all'ottenimento dei risparmi energetici previsti.

ART. 3 OGGETTO DEL CONTRATTO

Rif. punto c) All. 8 del D.Lgs 102/2014

L'individuazione dell'oggetto contrattuale deve essere fatta in modo puntuale.

ESEMPIO

Il presente contratto ha per oggetto la riqualificazione energetica degli edifici/impianti individuati nell'allegato... .. e la manutenzione, conduzione ed esercizio degli edifici/impianti, nonché la fornitura dei vettori energetici, finalizzata al conseguimento di un risparmio energetico minimo garantito pari a ... % da calcolarsi in kWh, mantenendo lo stesso comfort ambientale

ART. 4 DURATA DEL CONTRATTO

Rif. punto c) All. 8 del D.Lgs 102/2014

In analogia a quanto previsto per il contratto Servizio Energia "Plus", si indica la durata contrattuale prevista dall'art. 16 del D.Lgs 115/2008 (Art. 6 dell'allegato 2). Essa non può essere inferiore ad 1 anno e non può superare i 10 anni. Si può derogare a ciò, tra l'altro, se sono stati richiesti a soggetti terzi prestiti o finanziamenti di durata superiore ai 10 anni per l'esecuzione dei lavori.

ESEMPIO

Il presente contratto ha la durata complessiva di anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del Verbale di Presa in Consegna degli Edifici/Impianti.

ART. 5 CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAPPALTO

Rif. punto h) All. 8 del D.Lgs 102/2014

La cessione totale o parziale del presente contratto è vietata, mentre è consentito il subappalto a terzi degli interventi o parte di essi in analogia a quanto prescritto dall'art. 118 del D.Lgs. n. 163/06 e successive modifiche e integrazioni.

ESEMPIO

È vietata la cessione totale o parziale del presente contratto.

È consentito il subappalto a terzi degli interventi o parte di essi in analogia a quanto prescritto dall'art. 118 del D.Lgs. n. 163/06 e successive modifiche e integrazioni

In caso di subappalto, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente ne rilascerà l'autorizzazione, ove prevista, previa acquisizione della certificazione anti-mafia, di cui al D.Lgs. 490/1994 e s.m.i..

ART. 6 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Rif. punto l) All. 8 del D.Lgs 102/2014

La clausola risolutiva espressa è una fondamentale garanzia per la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente. Essa è prevista in casi di gravissimi inadempimenti da parte dell'Assuntore che possono

riguardare sia il mancato raggiungimento dell'obiettivo "risparmio", sia gravi inadempienze che devono essere comunque puntualmente individuate e che possono verificarsi durante tutto l'arco di durata contrattuale. Tali inadempienze sono strettamente collegate al comportamento scorretto dell'Assuntore.

ESEMPIO

In caso di inadempimento dell'Assuntore, anche a uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, mediante l'inoltro di lettera raccomandata A/R, assegnerà all'Assuntore, ex art. 1454 del Codice Civile, un termine non inferiore a quindici giorni dalla ricezione della comunicazione per porre fine all'inadempimento. Decorso inutilmente tale termine, il contratto si intenderà risolto di diritto; la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente ha la facoltà di ritenere definitivamente la cauzione, ove essa non sia stata ancora restituita, e/o di applicare la relativa penale, nonché di procedere nei confronti dell'Assuntore per il risarcimento del danno.

In ogni caso, il contratto si risolverà di diritto, ex art. 1456 del Codice Civile, previa dichiarazione da comunicarsi all'Assuntore con raccomandata A/R scritta per i seguenti motivi:

- 1) inadeguatezza dei lavori o dei materiali usati per la riqualificazione energetica al raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico minimo garantito previsti dal progetto;
- 2) interruzione del servizio protratto, senza giustificato motivo, per giorni anche non consecutivi nell'arco dell'intera durata contrattuale, o per tre giorni consecutivi;
- 3) ripetute e gravi inosservanze di norme di legge o di regolamenti in materia di sicurezza degli impianti, di prevenzione incendi e di inquinamento atmosferico;
- 4) grave inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze;
- 5) subappalto abusivo, associazione, anche in partecipazione, o raggruppamento temporaneo di imprese non dichiarati in precedenza;
- 6) intervenuta emanazione nei confronti dell'Assuntore di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. 1423/56, ovvero intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per frodi nei riguardi della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, di subappaltatori, di fornitori, di lavoratori o di terzi legati all'Assuntore;
- 7) gravi violazioni delle clausole contrattuali che compromettono la regolarità dei lavori o del servizio;
- 8) frode nell'esecuzione dei lavori o altri casi di cui all'articolo 135 del Codice dei Contratti;
- 9) inadempimento alle disposizioni contrattuali o della direzione lavori circa i tempi di esecuzione.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente risolve il contratto in caso di decadenza dell'attestazione S.O.A. per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci.

In caso di risoluzione anticipata, all'Assuntore saranno rimborsati i lavori realizzati e le relative quote di ammortamento di un eventuale finanziamento degli stessi, fatto salvo il diritto della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente al risarcimento dei danni conseguenti alla risoluzione anticipata.

ART. 7 ONERI A CARICO DELL'ASSUNTORE

Rif. punto d) e Punto g) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Per oneri si intende ogni obbligazione strettamente connessa all'esecuzione del contratto. Nell'individuazione degli oneri a carico dell'Assuntore possono essere presi in considerazione anche altri oneri oltre quelli di seguito elencati:

ESEMPIO

Sono a carico dell'Assuntore:

- 1) l'elaborazione della progettazione a livello esecutivo completa di tutti gli elaborati e particolari in

conformità a quanto previsto dal DPR 207/2010 come dettaglio del progetto definitivo posto a base di gara, da sottoporre all'approvazione della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente (art. 169 DPR 207/2010).

L'effettuazione, a proprie spese, delle eventuali indagini geognostiche e di ogni altra verifica tecnica necessarie per la corretta progettazione.

Inoltre l'Assuntore propone alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente il coordinatore per la progettazione che redigerà, per il progetto esecutivo, il piano di sicurezza e di coordinamento (art. 168 comma 10 DPR 207/2010);

- 2) tutti gli oneri già previsti dal Capitolato Tecnico, quelli a lui imposti per legge, per regolamento o in forza del capitolato generale.
- 3) consegna a piè d'opera di tutti i materiali e mezzi d'opera occorrenti per la realizzazione degli interventi, nonché le spese relative al loro trasporto, alla loro messa in opera e alle eventuali trasferte del personale addetto ai lavori;
- 4) in ogni caso si intendono comprese nei lavori e perciò a carico dell'Assuntore le spese per:
 - a. l'impianto, la manutenzione e l'illuminazione dei cantieri;
 - b. attrezzi e opere provvisori e quanto altro occorre alla esecuzione piena e perfetta dei lavori;
 - c. le vie di accesso al cantiere;
 - d. la messa a disposizione di idoneo locale e delle necessarie attrezzature per la direzione dei lavori;

Sono altresì a carico dell'Assuntore tutti gli oneri derivanti dall'eliminazione dei rischi da interferenza dei lavori (DUVRI);

- 5) la direzione di cantiere, la sorveglianza dei lavori relativi agli impianti e l'adozione di tutte le procedure idonee a garantire la sicurezza sul lavoro;
- 6) l'ottenimento delle autorizzazioni di legge, con preventiva elaborazione di tutta la documentazione tecnico-amministrativa necessaria;
- 7) l'ottenimento degli allacci eventualmente necessari per il funzionamento degli impianti, con la predisposizione e presentazione delle relative pratiche;
- 8) la redazione delle dichiarazioni di conformità previste dal D.M. 37/2008;
- 9) l'ottenimento delle certificazioni finali obbligatorie;
- 10) l'assistenza richiesta in caso di visite di controllo dei funzionari degli enti preposti alla sicurezza (ASL, VVF, ecc.).

ART. 8 ONERI A CARICO DELLA STAZIONE APPALTANTE/ AMMINISTRAZIONE COMMITTENTE

Rif. punto d) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Si nota che la particolarità del contratto di Prestazione Energetica consiste nel fatto che per il raggiungimento degli obiettivi occorre un diretto coinvolgimento della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, non solo in sede comportamentale. La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente infatti, prima dell'emissione del bando di gara deve necessariamente essere in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica e della Diagnosi Energetica senza i quali non avrebbe gli elementi necessari per porre in essere l'assegnazione del servizio di Prestazione Energetica.

Nell'individuazione degli oneri a carico della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente possono essere presi in considerazione anche altri oneri oltre quelli di seguito elencati:

ESEMPIO

- 1) La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, oltre quanto già reso disponibile nel Disciplinare Tecnico di Gara, si impegna a trasmettere la ulteriore documentazione in suo possesso eventualmente richiesta dall'Assuntore (dichiarazioni di conformità e certificati di collaudo,

documentazione tecnica, certificazioni, ecc.).

- 2) La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente ha reso disponibile all'Assuntore la diagnosi energetica degli edifici sottoposti ad interventi di riqualificazione energetica, che, con la sottoscrizione del presente contratto, s'intende approvata senza ulteriori riserve da entrambe le parti.

ART. 9 NORME SULLA SICUREZZA

È imprescindibile prevedere una clausola relativa alle norme sulla sicurezza.

ESEMPIO

Nell'espletamento dell'attività, l'Assuntore dovrà rispettare tutte le norme previste dall'ordinamento in materia della tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs 81/2008 e s.m.i., D.lgs. 163/2006 e s.m.i., DM 10.03.1998 e s.m.i., ecc), al fine di prevenire infortuni, nonché assicurare i lavoratori contro qualsiasi rischio derivante dallo svolgimento delle attività.

ART. 10 SICUREZZA E SALUTE DEI LAVORATORI IN CANTIERE

Occorre richiamare le norme relative alla salute e sicurezza dei lavoratori in quanto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e l'Assuntore hanno precisi obblighi di legge per la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori. A tal fine si propone il seguente elenco:

ESEMPIO

Il personale dell'Assuntore deve essere in possesso di tutte le abilitazioni necessarie, relative all'esecuzione del contratto, nonché essere organizzato con un sistema di gestione delle attività inerenti alla erogazione del servizio, caratterizzato da processi ben strutturati e informatizzati.

Entro dieci giorni dalla stipula del contratto, l'Assuntore notificherà per iscritto i nominativi e le relative qualifiche del personale impegnato, nonché un recapito telefonico per la pronta reperibilità del personale 24h su 24h, per 365 gg/anno.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente si riserva la facoltà di chiedere la sostituzione delle persone non gradite.

L'Assuntore si impegna a far osservare ai propri dipendenti tutte le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte, nonché il pieno rispetto delle norme in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.).

L'Assuntore, ha depositato presso la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente:

- a. il documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 28 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
(opzione 1: cantieri soggetti all'obbligo di piano di sicurezza e coordinamento)
- b. eventuali proposte integrative del piano di sicurezza e di coordinamento (art. 131, comma 3, D.Lgs 163/2006 e Art. 100 del D.lgs. 81/2008), del quale assume ogni onere e obbligo;
(opzione 2: cantieri non soggetti all'obbligo di piano di sicurezza e coordinamento)
- b. un proprio piano di sicurezza sostitutivo del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'art. 131, comma 2, l. b), del D.Lgs 163/2006;
- c. un proprio piano operativo di sicurezza per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori, quale piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza e coordinamento di cui alla lettera b. che farà osservare sia ai propri dipendenti che ai terzi presenti sugli impianti/edifici.

Il piano di sicurezza e di coordinamento/sostitutivo di cui alla lettera b) e il piano operativo di sicurezza di cui alla lettera c) formano parte integrante del presente contratto d'appalto.

L'Assuntore deve fornire tempestivamente al Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione/direttore

dei lavori gli aggiornamenti alla documentazione di cui sopra, ogni volta che mutino le condizioni del cantiere oppure i processi lavorativi utilizzati.

Le gravi o ripetute violazioni dei piani stessi da parte dell'Assuntore, previa la sua formale costituzione in mora, costituiscono causa di risoluzione del contratto in suo danno.

L'Assuntore si obbliga ad applicare integralmente per il personale con rapporto di lavoro subordinato tutte le norme previste dal CCNL per gli operai dipendenti dalle aziende edili, meccaniche e commerciali e dagli accordi integrativi allo stesso in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori.

L'Assuntore dovrà essere in regola con il versamento degli oneri previdenziali e assistenziali prima dell'emissione di ogni acconto. In caso di inottemperanza a tale obbligo, sia se segnalata dall'ispettorato del lavoro, sia se accertata dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente stessa, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente procederà, previa comunicazione all'impresa, a detrarre% sui pagamenti dovuti, destinando tale somma a garanzia dell'adempimento degli obblighi previdenziali.

Nel caso in cui l'impresa versi gli oneri previdenziali e solo dopo che l'ispettorato del lavoro abbia accertato che gli obblighi predetti siano stati integralmente adempiuti, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente procederà alla restituzione della somma precedentemente accantonata.

L'Assuntore è altresì responsabile, rispetto alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, dell'osservanza delle norme anzidette da parte di eventuali subappaltatori nei confronti dei loro rispettivi dipendenti.

ART. 11 **ISCRIZIONE NEI REGISTRI PROFESSIONALI**

Per l'esecuzione del contratto devono essere individuate le attività che prevedono l'iscrizione ad albi professionali ed indicato il professionista che espletterà l'attività e trasmetterà la documentazione attestante l'iscrizione al relativo albo.

ESEMPIO

Per tutte le attività che prevedono l'iscrizione all'Albo Professionale, l'Assuntore individua il Sig. il quale risulta essere iscritto all'Albo Professionale con il n. ... e si riserva di trasmettere entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto la documentazione attestante l'iscrizione.

ART. 12 **RESPONSABILE DI CONTRATTO**

Per l'esatta esecuzione del contratto risulta utile individuare, da subito, le persone cui affidare la responsabilità del raggiungimento degli obiettivi.

ESEMPIO

Le parti nominano i seguenti responsabili di contratto per garantire la regolare esecuzione del contratto:

- 1) il Sig. ... responsabile, il Sig. ... sostituto per la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente;
- 2) il Sig. ...responsabile, il Sig. ... sostituto per la società appaltatrice.

Ai responsabili faranno capo tutte le contestazioni relative all'esecuzione del contratto, che, se comunicate per iscritto, si intendono come validamente effettuate direttamente alle parti contrattuali.

Inoltre è necessario stabilire che se l'Assuntore non conduce i lavori personalmente deve conferire mandato con rappresentanza, per atto pubblico e deposito presso la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, a persona fornita dei requisiti d'idoneità tecnici e morali, per l'esercizio delle attività necessarie per la esecuzione dei lavori a norma del contratto.

Resta inteso che l'Assuntore rimane responsabile dell'operato del suo rappresentante e che deve, per tutta la durata dell'appalto, garantire la presenza sul luogo dei lavori.

Infine la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente può sempre esigere il cambiamento immediato del rappresentante dell'Assuntore, previa motivata comunicazione.

Le parti, comunque, si riservano, al momento della stipula del contratto, di nominare anche i rispettivi responsabili di servizio, che hanno l'obbligo di reperibilità 24h su 24h, sabato, domenica e festivi compresi.

ART. 13 TERZO RESPONSABILE

Rif. punto d) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Il DPR 16 aprile 2013, n.74, nella "definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari", individua la figura del terzo responsabile dell'impianto termico, nel caso il proprietario dell'impianto stesso ritenga di non assumersene direttamente la responsabilità e delega ad esso l'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico, nonché il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica.

Poiché il contratto EPC può prevedere anche la conduzione degli impianti di climatizzazione è necessario che la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente preveda espressamente che l'Assuntore alla data di presa in consegna degli impianti, formalizzata dalla sottoscrizione del verbale preso in consegna, assuma la funzione di terzo responsabile, ai sensi del DPR 74/2013.

ESEMPIO

L'Assuntore, alla data di presa in consegna degli impianti, formalizzata dalla sottoscrizione del verbale preso in consegna, assume la funzione di terzo responsabile, ai sensi del D.P.R. 74/2013.

ART. 14 COMMISSIONE DI CONTROLLO PARITETICA

Rif. punto b), punto e), punto j) e punto k) All. 8 del D.Lgs 102/2014

La funzione della Commissione di Controllo Paritetica è di fondamentale importanza in quanto è quella delegata a certificare il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico a valle degli interventi di riqualificazione energetica effettuati. La sua funzione di terzietà garantisce in egual misura non solo la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e l'Assuntore, ma anche eventuali finanziatori cui può rivolgersi l'Assuntore. Si ribadisce che in questo schema le forme di finanziamento non sono state esaminate per i motivi espressi in premessa.

Qualora la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente non ritenesse necessario il ricorso alla Commissione di Controllo Paritetica, potrà fare riferimento alla soluzione che ritiene più opportuna per l'adempimento di quanto previsto nel presente articolo.

A tal fine si propone quanto segue:

ESEMPIO

Entro 30 giorni dalla firma del contratto, sarà nominata una Commissione di Controllo Paritetica composta da tre membri terzi indicati dai soggetti del contratto, con l'incarico di verificare che gli interventi di efficienza energetica effettuati raggiungano i livelli prestazionali del sistema edificio/impianto in linea con i risparmi energetici previsti dal progetto.

Tale verifica sarà effettuata dalla Commissione a conclusione dei lavori e trascorso un anno dalla messa in esercizio degli impianti.

La verifica consisterà nell'analisi e valutazione dei dati acquisiti tramite il sistema di monitoraggio installato dall'Assuntore secondo quanto previsto dal Capitolato Tecnico.

A tal fine la Commissione produrrà un documento nel quale sarà individuato il risparmio energetico espresso in kWh/periodo di riferimento, ottenuto dagli interventi di riqualificazione energetica eseguiti a parità di condizioni di comfort.

Nel caso in cui la quota di risparmio verificata dalla Commissione sia minore/maggiore rispetto a quella stimata nel progetto presentato dall'Assuntore in sede di gara, la Commissione provvederà all'applicazione della riduzione/maggiorazione del corrispettivo dovuto all'Assuntore nella misura della variazione accertata secondo quanto previsto dai successivi Artt.48. e 49.

Nel caso in cui la quota di risparmio verificata dalla Commissione sia minore del ... (*esempio 50%*) rispetto a quella stimata nel progetto, il contratto è risolto di diritto ex Art. 1456 C.C.

È altresì compito della Commissione di Controllo Paritetica l'aggiornamento del documento già prodotto e che riporta il risparmio energetico espresso in kWh/periodo di riferimento, in tutti i casi in cui intervengano modifiche/variazioni sul sistema edificio/impianto, che incidano sul risparmio energetico stesso.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente sceglierà due componenti della commissione tra esperti dipendenti di enti di ricerca pubblici con comprovata esperienza in campo energetico ed in materia edile. Il terzo membro sarà nominato dall'Assuntore.

I membri dovranno comunque prestare la propria attività professionale presso un ente terzo rispetto ai soggetti contrattuali.

La Commissione nominerà al proprio interno il Presidente.

I compensi spettanti al componente della Commissione nominato dall'Assuntore saranno a totale carico dello stesso. Nessun compenso è previsto per i componenti della Commissione nominati dalla Stazione Appaltante.

ART. 15 **DOMICILIO DELL'ASSUNTORE**

È opportuno individuare, in sede contrattuale, la sede dell'Assuntore presso cui la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente invierà tutte le comunicazioni relative al contratto.

ESEMPIO

L'Assuntore comunicherà alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente il proprio domicilio legale, che dovrà mantenere per tutta la durata del contratto, a cui la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente invierà tutte le notifiche e le comunicazioni necessarie.

ART. 16 **COMUNICAZIONI**

Sono di seguito indicate le modalità per la comunicazione tra la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e l'Assuntore anche agli effetti della decorrenza dei termini contrattuali.

ESEMPIO

La comunicazione tra le parti, per la certezza dei termini contrattuali, deve essere effettuata tramite lettera raccomandata A/R o con posta certificata presso l'indirizzo indicato all'Art.15.

La decorrenza dei termini parte dalla data di ricevimento della raccomandata, la cui ricevuta fa fede di avvenuta comunicazione, o dalla ricezione della posta certificata.

ART. 17 **PRIVACY**

Questa clausola richiama quanto previsto dal D.Lgs 196/2003.

ESEMPIO

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal Codice sulla Privacy (D.Lgs 196/2003), le parti prendono atto di aver provveduto a scambiarsi le informative in materia di tutela dei dati personali.

Con la sottoscrizione del presente contratto, le parti esprimono il proprio consenso informato al trattamento dei dati.

ART.18 OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

L'esecuzione del contratto è soggetto all'osservanza delle norme dell'ordinamento italiano e dell'Unione Europea.

ESEMPIO

Il presente contratto è soggetto all'osservanza delle seguenti norme dell'ordinamento italiano e dell'Unione Europea

Per quanto non espressamente indicato dal contratto, si rimanda al Codice Civile.

Inoltre, saranno osservati i regolamenti, gli usi e le consuetudini della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, nonché ogni disposizione di altra autorità legalmente riconosciuta che abbia attinenza con il contratto in oggetto, quand'anche emanata nel corso dei lavori.

ART. 19 LEGGE APPLICABILE

L'individuazione delle norme applicabili in caso di controversie è una clausola necessaria per la risoluzione delle stesse.

ESEMPIO

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana e dalla normativa europea.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti rinviando alle norme in materia di appalto, se compatibili con le specifiche caratteristiche del progetto.

ART. 20 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

In caso di controversie, prima di adire le vie legali si propone di esperire un tentativo di conciliazione da affidare alla Commissione di Controllo Paritetica che in questo caso assumerà anche funzioni arbitrali.

ESEMPIO

Tutte le controversie derivanti dal contratto dovranno essere risolte in via preventiva dalla Commissione di Controllo Paritetica che avrà anche funzioni arbitrali.

Trascorsi sessanta giorni dall'insediamento della commissione paritetica in sede arbitrale senza che
Trascorsi sessanta giorni dall'insediamento della commissione paritetica in sede arbitrale senza che essa sia pervenuta alla risoluzione della controversia, le Parti potranno adire l'autorità giudiziaria.

Il Foro competente in via esclusiva è quello di

2.3 Parte seconda - Aspetti economici

ART. 21 IMPORTO DEL CONTRATTO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Rif. punto i) All. 8 del D.Lgs 102/2014

La natura della prestazione dei Contratti EPC è quella dei contratti di servizio.

Essa non è istantanea, ma continuativa; pertanto il pagamento non può essere unico, ma deve essere corrisposto in più rate, identificandosi nella fattispecie del canone.

Pertanto si può stabilire che:

ESEMPIO

L'importo contrattuale del Canone Servizio Prestazione Energetica è di complessivi €/anno e sarà corrisposto in rate mensili/bimestrali/trimestrali.

L'importo contrattuale del Canone Servizio Prestazione Energetica, oltre a tutti gli oneri previsti dal contratto, comprende anche:

- canone servizio forfettario relativo ad interventi di riqualificazione energetica e di manutenzione ordinaria e straordinaria, conduzione ed esercizio degli edifici/impianti, per un importo pari a €... .. /anno; tale canone resterà invariato per tutta la durata del contratto.
- canone servizio relativo alla fornitura dei vettori energetici fisso per i primi 3 anni e pari a €... .. /anno. A partire dal quarto anno tale canone sarà remunerato a misura secondo quanto previsto dal Capitolato Tecnico.

La remunerazione dell'Assuntore è da intendersi come omnicomprensiva a fronte del rispetto delle obbligazioni e allo svolgimento di tutti i servizi indicati nel presente Contratto.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente si impegna a corrispondere all'impresa ogni eventuale costo ulteriore relativo alla fornitura dei vettori energetici dovuto a consumi prodotti da eventi eccezionali o da cause imputabili direttamente ai comportamenti dei propri dipendenti in violazione agli impegni assunti con la sottoscrizione del Codice Comportamentale.

ART. 22 MODALITA' DI PAGAMENTO E DETERMINAZIONE DELLE COMPETENZE ECONOMICHE SPETTANTI ALL'ASSUNTORE PER INTERVENTI EXTRA CANONE

Rif. punto i) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Sia l'Assuntore che la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente hanno la possibilità di indicare, oltre a quelli già previsti in fase di gara, ulteriori interventi in tema di efficienza energetica, successivamente alla data di stipula del contratto.

ESEMPIO

L'Assuntore per tutti gli eventuali interventi non previsti in sede di Offerta Tecnica e quindi non compresi nel Servizio Prestazione Energetica, che possono intervenire successivamente alla data di stipula del contratto sia su proposta dell'Assuntore che su richiesta della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, sarà remunerato secondo le modalità descritte nel Capitolato Tecnico e nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Le fatture per la remunerazione degli interventi di cui sopra sono emesse entro giorni dal il termine di ogni intervento e liquidate entro giorni dalla data di emissione.

Per quegli interventi aventi durata superiore al Periodo di Riferimento è facoltà della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente autorizzare il pagamento degli interventi svolti previa determinazione dello stato di avanzamento dello stesso. Tale stato di avanzamento deve essere documentato a cura dell'Assuntore e controllato ed approvato a cura della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

Nelle fatture dovranno essere esplicitati i dati elencati nel Capitolato Tecnico.

ART. 23 SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE - ONERI FISCALI

È opportuno puntualizzare che sono a carico dell'Assuntore tutte le spese dipendenti dal contratto, fatto eccezione dell'IVA.

ESEMPIO

Fatta eccezione per l'IVA e per ogni altra imposta che la legge accolla alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, tutte le spese dipendenti dal contratto e dalla sua esecuzione, tasse comprese, sono a carico dell'Assuntore.

ART. 24 CONTRIBUTI PUBBLICI E TITOLI DI EFFICIENZA ENERGETICA

Rif. punto i) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Per una più immediata remunerabilità dell'intervento di riqualificazione energetica e un risparmio sul canone da parte della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente eventuali contributi pubblici e titoli di efficienza energetica disponibili con riferimento all'esecuzione del progetto si propone che siano di pertinenza dell'Assuntore. A tal fine, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente coopererà con l'Assuntore per l'espletamento delle relative procedure.

ESEMPIO

Le parti dichiarano che eventuali contributi pubblici e titoli di efficienza energetica disponibili con riferimento all'esecuzione del progetto saranno di pertinenza dell'Assuntore. A tal fine, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente coopererà con l'Assuntore per l'espletamento delle relative procedure.

ART. 25 CESSIONE DEL CREDITO

Rif. punto i) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Questa clausola contrattuale è proposta per evitare ulteriori iter amministrativi alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

ESEMPIO

Con la sottoscrizione del presente contratto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente acconsente preventivamente ad ogni richiesta di cessione del credito che sia posta nel rispetto dell'art. 117 D.Lgs 163/2006 e s.m.i. dall'Assuntore.

ART. 26 ANALISI DELLE COMPONENTI DEL PREZZO E AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI

Rif. punto k) All. 8 del D.Lgs 102/2014

È altresì da prevedere attraverso l'analisi delle componenti del prezzo l'eventuale aggiornamento del Canone.

ESEMPIO

Il valore del Canone dovuto per il Servizio erogato nell'intera Stagione di Climatizzazione è ottenuto secondo quanto riportato nel Capitolato Tecnico.

La revisione dei prezzi relativa alla variazione del prezzo del vettore energetico, non è ammessa per (*es. i primi tre*) anni dalla data di consegna del servizio, ma solo a partire dal (*es. quarto*) anno.

La revisione del prezzo è calcolata alla scadenza di ogni Periodo di Riferimento per la sola quota relativa al vettore energetico secondo le modalità di cui al Capitolato Tecnico.

2.4 Parte terza – Aspetti tecnici

ART. 27 CAPITOLATO TECNICO

Rif. punto a), punto b), punto c), punto e), punto f), punto g), punto i), punto j) e punto k) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Parte integrante del contratto è il Capitolato Tecnico, nel quale sono descritte, definite e precisate tutte prescrizioni e le operazioni necessarie per la corretta esecuzione del contratto.

ESEMPIO

Fa parte del presente contratto e ne costituisce parte integrante il Capitolato Tecnico nel quale sono descritte, definite e precisate tutte prescrizioni e le operazioni di cui al presente contratto.

ART. 28 PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Rif. punto a), punto b), punto f), punto j) All. 8 del D.Lgs 102/2014

L'Assuntore ha l'obbligo di redigere, conformemente a quanto disposto dal DPR 207/2010, il progetto esecutivo sulla base del progetto definitivo posto a base di gara dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

ESEMPIO

Entro (es. 60) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, l'Assuntore dovrà procedere alla presentazione del progetto esecutivo, con tutti gli ulteriori elementi costruttivi di dettaglio a completamento di quanto già previsto di quanto già previsto nel progetto definitivo posto a base di Gara, comprensivo dell'aggiornamento del Piano degli Interventi.

Sulla base del progetto esecutivo, l'Assuntore dovrà ottenere tutte le autorizzazioni e i pareri previsti ai sensi delle vigenti norme in materia di lavori e forniture, di tutela dell'ambiente, urbanistica, ecc... .

ART. 29 EDIFICI ED IMPIANTI OGGETTO DELL'APPALTO E LORO CONSEGNA/INIZIO E FINE LAVORI

Rif. punto e) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Il verbale di presa in consegna degli edifici e degli impianti rappresenta il documento fondamentale che disciplina la presa formale in carico degli edifici, degli impianti e delle apparecchiature.

Per quanto riguarda la presa in carico degli impianti di climatizzazione, si rammenta che con essa l'Assuntore accetta la funzione di Terzo Responsabile per tutta la durata del contratto.

ESEMPIO

Entro giorni dalla sottoscrizione del contratto si procederà alla consegna degli edifici ed impianti in contraddittorio tra le parti.

È cura dell'Assuntore eseguire tutte le attività propedeutiche alla presa in consegna degli edifici e degli impianti come riportato nel Capitolato Tecnico. In particolare dovrà:

- a) effettuare il sopralluogo degli edifici e degli impianti oggetto degli interventi di riqualificazione energetica, entro il termine di *indicare. (lettere)* giorni lavorativi, antecedenti la data prevista di presa in consegna;
- b) redigere un apposito Verbale di Presa in Consegna, in contraddittorio con la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere previste nel progetto esecutivo coincide con la data di sottoscrizione del Verbale di Presa in Consegna degli edifici e degli impianti.

L'Assuntore dovrà ultimare i lavori di riqualificazione energetica previsti nel termine massimo di (*definire*) giorni naturali e consecutivi stabiliti dal programma presentato in sede di gara, a decorrere dalla data di inizio dei lavori.

L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere previste dal progetto esecutivo predisposto dall'Assuntore nonché il loro svolgimento, il loro completamento ed il collaudo, saranno documentati e disciplinati dalle norme del DPR 207/2010.

Con il Verbale di Presa in Consegna l'Assuntore prende formalmente in carico gli impianti e le apparecchiature e assume la funzione di Terzo Responsabile per tutta la durata del contratto.

ART. 30 DIREZIONE LAVORI

Rif. punto j) All. 8 del D.Lgs 102/2014

In sede di contratto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente deve nominare il Direttore Lavori e gli eventuali assistenti alla direzione lavori.

ESEMPIO

Per l'esecuzione dei lavori, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente nomina Direttore Lavori l'ing. ... e assistenti alla direzione lavori i ...

La Direzione dei Lavori dovrà essere svolta con l'osservanza del DPR 207/2010 e s.m.i..

ART. 31 REGOLARE ESECUZIONE O COLLAUDO

Rif. punto j) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Poiché in queste linee guida non è possibile stabilire o meno l'obbligo della nomina del collaudatore, si propone di scegliere una delle seguenti opzioni.

opzione 1: lavori soggetti a collaudo

Per il collaudo dei lavori di riqualificazione energetica sarà affidato l'incarico ai seguenti professionisti in organico presso secondo le modalità prescritte dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici (art. 120 D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.).

Il certificato di collaudo provvisorio è emesso entro il termine perentorio di(*definire*) mesi dalla data di ultimazione dei lavori di riqualificazione energetica ed ha carattere provvisorio.

opzione 2: lavori non soggetti a collaudo

Il certificato di regolare esecuzione è emesso entro(*definire*) mesi dalla data di ultimazione dei lavori di riqualificazione energetica ed ha carattere provvisorio.

In ogni caso

Il certificato di cui al comma precedente assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione e deve essere approvato dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente; il silenzio di quest'ultima protrattosi per due mesi oltre predetto termine di due anni equivale ad approvazione.

ART. 32 RICONSEGNA DEGLI EDIFICI E DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

Rif. punto e) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Il contratto dovrà prevedere altresì le modalità di riconsegna degli edifici e degli impianti e le certificazioni necessarie.

ESEMPIO

Alla fine del rapporto contrattuale, l'Assuntore è tenuto a riconsegnare alla Stazione

Appaltante/Amministrazione Committente gli edifici e gli impianti ed i loro accessori, nonché i locali interessati, nello stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità in cui si trovavano all'atto della consegna, salvo il normale deperimento per l'uso. Contestualmente dovranno essere consegnate tutte le certificazioni richieste dalla normativa vigente ai fini della sicurezza, dell'esercizio e del contenimento dei consumi energetici.

Eventuali migliorie e/o sostituzione di parti degli edifici e degli impianti sono considerate a tutti gli effetti di proprietà della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

Lo stato di conservazione degli edifici e degli impianti deve essere accertato, in contraddittorio dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e dall'Assuntore, in un apposito Verbale di Riconsegna (rif. Capitolato Tecnico).

Saranno a carico dell'Assuntore tutti gli oneri per il ripristino delle eventuali non conformità riscontrate e tutte le spese occorrenti per eventuali risoluzione/volturazione dei contratti di fornitura.

ART. 33 MANUTENZIONE, CONDUZIONE ED ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI

Rif. punto f), punto j) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Il Servizio di manutenzione, conduzione ed esercizio degli impianti è parte integrante del Servizio di Prestazione Energetica.

Le modalità di esecuzione di tale Servizio sono descritte in maniera dettagliata nel Capitolato Tecnico.

ESEMPIO

L'Assuntore dovrà eseguire, nell'ambito del Servizio di Prestazione Energetica, la manutenzione, la conduzione e l'esercizio degli impianti nel rispetto di quanto previsto nel Capitolato Tecnico.

ART. 34 CONTROLLI VERIFICHE E MISURE SUGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

Rif. Punto j), punto k) All. 8 del D.Lgs 102/2014

È bene richiamare, a garanzia della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, l'obbligo, previsto dalle normative vigenti a carico dell'Assuntore, di verifica e controllo degli impianti di climatizzazione.

ESEMPIO

Prima, durante e dopo la gestione di ogni Periodo di Climatizzazione, l'Assuntore al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, deve eseguire, per ogni impianto già esistente e/o realizzato dallo stesso ai fini del presente contratto, tutti i controlli, le verifiche e le misure previste dalla normativa vigente e tenere aggiornato il Libretto di Centrale.

Gli elementi da sottoporre a verifica periodica e le misure da effettuare sono quelli riportati nel predetto Libretto di Centrale o Libretto d'Impianto nei casi previsti per legge.

Nel Capitolato Tecnico vengono dettagliate le parti e le modalità di controllo e misura degli impianti e delle apparecchiature.

ART. 35 CONTATORI DI CALORE E RILEVATORE DEI GRADI/GIORNO

Rif. punto g), punto j) All. 8 del D.Lgs 102/2014

L'importanza dei contatori di calore e la loro funzionalità sono elementi principe per la corretta verifica sui consumi energetici al fine di consentire alla Commissione di Controllo Paritetica di certificare la bontà dell'esecuzione degli interventi di "efficientamento" energetico sul sistema edificio/impianto.

Pertanto si propone la seguente formulazione:

ESEMPIO

All'atto della consegna degli edifici e degli impianti, o comunque prima dell'attivazione dei servizi oggetto del presente contratto, l'Assuntore dovrà garantire la presenza del sistema per la contabilizzazione dell'energia complessivamente utilizzata da ciascuna delle utenze servite dall'impianto, secondo quanto previsto nel Capitolato Tecnico.

L'Assuntore avrà la responsabilità dell'intero sistema e dovrà garantire la taratura e l'affidabilità di tutte le apparecchiature di misura installate per l'intera durata del contratto.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente avrà diritto ad accedere ai dati e alle loro elaborazioni in qualsiasi momento e comunque avere un report completo al termine di ogni periodo di riferimento.

L'Assuntore deve provvedere, durante tutto il periodo di durata del contratto, alla gestione del Sistema centrale computerizzato di Supervisione degli impianti, utilizzando personale specializzato.

Tutti i misuratori/registratori di temperatura interna per ogni Luogo di Fornitura devono essere collegati al sistema di monitoraggio e gestione a distanza degli impianti.

I costi telefonici necessari al funzionamento del sistema di gestione e monitoraggio a distanza degli impianti sono a carico della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

ART. 36 MODIFICAZIONE DEL NUMERO DEGLI EDIFICI OGGETTO DEL CONTRATTO. ESTENSIONE DELL'ATTIVITA'

Rif. punto k) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Altro compito della Commissione di Controllo Paritetica consiste nell'individuazione delle variazioni del fabbisogno di energia in caso di modifica del numero degli edifici originariamente individuati.

ESEMPIO

Nel caso in cui nel corso della durata del Contratto vengano apportate variazioni, rispetto a quanto già stipulato, purché siano rispettate le prescrizioni di cui al Capitolato Tecnico, la Commissione di Controllo Paritetica dovrà valutare le variazioni nel fabbisogno di energia derivante dalle modifiche contrattuali di cui sopra e dovrà aggiornare nel documento di cui all'art.14, il valore del risparmio energetico espresso in kWh/periodo derivante dalle modifiche in oggetto.

Nel rispetto delle normative vigenti, l'importo contrattuale potrà così variare in aumento o in diminuzione. Le variazioni in aumento possono comunque essere riconosciute nel limite massimo ed in linea con quanto previsto dalla normativa vigente.

ART. 37 PRESTAZIONI A MISURA

Rif. punto k) All. 8 del D.Lgs 102/2014

È opportuno che il contratto disciplini eventuali ed ulteriori tipologie di interventi Extra Canone, sempre volte all' "efficientamento" energetico del sistema edificio/impianto, che si possano presentare in maniera imprevedibile durante lo svolgimento del contratto.

ESEMPIO

La gestione di eventuali prestazioni a misura che si rendessero necessarie sia su proposta dell'Assuntore che su richiesta della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, prime fra tutte le modalità e le tempistiche di presentazione del preventivo, deve seguire quanto disposto nel Capitolato Tecnico allegato al presente Contratto.

Per prestazioni ed attività a misura si intendono: gli interventi di manutenzione straordinaria non previsti in sede di Offerta Tecnica, quali ad esempio eventuali lavori di adeguamento normativo e/o funzionale scaturenti da nuove disposizioni di legge emanate nel corso della durata del contratto, sia ad eventuali

aggiuntivi interventi di riqualificazione energetica, non ricompresi nell'Offerta Tecnica in fase di gara, proposti dall'Assuntore ed accettati dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente o richiesti dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente nei limiti della normativa vigente.

ART. 38 METODOLOGIA DI ANALISI CONOSCITIVA/DIAGNOSI ENERGETICA/CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Rif. punto a) All. 8 del D.Lgs 102/2014

La corretta analisi conoscitiva relativa agli interventi di riqualificazione energetica proposti non può prescindere dall'esecuzione della diagnosi energetica, che deve essere eseguita dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente. Tale diagnosi sarà il modello di riferimento per le successive diagnosi energetiche.

Dalla definizione di diagnosi energetica, come riportata nell'art. 2 del D.Lgs 115/2008, si evince la sua fondamentale importanza quale perno per il raggiungimento dell'obiettivo contrattuale (miglioramento delle prestazioni energetiche del sistema edificio-impianto).

ESEMPIO

Il modello di diagnosi energetica utilizzato dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente in fase di gara, deve essere utilizzato dall'Assuntore come modello di riferimento per tutte le successive diagnosi energetiche.

L'Assuntore nel corso della durata del contratto si impegna ad aggiornare l'Attestato di Prestazione Energetica in tutti i casi in cui, a seguito della realizzazione degli interventi, ciò sia previsto dalla normativa vigente e nel rispetto dei termini imposti dalla stessa in vigore al momento della fine lavori.

La certificazione energetica dovrà essere effettuata da soggetti abilitati ai sensi della legislazione vigente in materia. L'Assuntore indicherà alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente i nominativi dei tecnici incaricati alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e fornirà la necessaria documentazione attestante il possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente potrà chiedere la sostituzione dei tecnici indicati nel solo caso in cui gli stessi non abbiano i requisiti di legge.

L'Assuntore dovrà inoltre comunicare alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente il software utilizzato ed evidenziare la rispondenza ai requisiti richiesti. Il nome del software utilizzato e la relativa versione, congruenti con quello già comunicato all'Assuntore dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, dovranno essere indicati sull'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato.

ART. 39 AGGIUNTIVI INTERVENTI MIGLIORATIVI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Rif. punto k) All. 8 del D.Lgs 102/2014

La natura del contratto EPC, come più volte ribadito, è da inserirsi nella fattispecie dei contratti di durata; quindi, non essendo a prestazione istantanea, il contratto deve prevedere anche la possibilità di contemplare, oltre agli interventi previsti nel progetto esecutivo approvato, aggiuntivi interventi migliorativi per la riqualificazione energetica del sistema edificio/impianto, volti all'ulteriore riduzione dei consumi energetici.

Resta inteso che tali interventi, se proposti dall'Assuntore, devono essere preventivamente approvati dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

ESEMPIO

L'Assuntore, nei limiti previsti dalla normativa vigente, oltre alle (*eventuali*) proposte di intervento per il miglioramento delle prestazioni energetiche del sistema edificio/impianto presentate in sede di gara ed approvate dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, può proporre alla Stazione

Appaltante/Amministrazione Committente aggiuntivi interventi migliorativi di riqualificazione energetica che abbiano caratteristiche, procedure e condizioni riportate nel Capitolato Tecnico.

Resta inteso che il corrispettivo complessivo per gli interventi Extra Canone non deve superare i limiti massimi previsti dalla normativa vigente in materia.

L'Assuntore beneficia dei risparmi conseguenti per tutta la durata del contratto.

Interventi, questi, di riqualificazione energetica, saranno contabilizzati in base ai listini o elenco prezzi riportati nel Capitolato Tecnico, al netto del ribasso offerto, e saranno remunerati extra canone nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Gli interventi proposti dovranno essere preventivati dall'Assuntore ed approvati dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, secondo quanto prescritto nel Capitolato Tecnico.

Per ogni ulteriore intervento di riqualificazione energetica approvato, deve essere elaborato dall'Assuntore un progetto tecnico-economico, i cui contenuti specifici sono elencati nel Capitolato Tecnico.

Tutti gli oneri derivanti dalla predisposizione e dall'attuazione del progetto sono ricompresi nel costo complessivo del singolo intervento.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente in caso di nuove tecnologie, capaci di ridurre i consumi energetici oltre quanto stabilito dal risparmio minimo garantito, si riserva di contrattare con l'Assuntore i nuovi interventi, riconoscendo ad esso un congruo corrispettivo che sarà determinato con le stesse modalità degli interventi proposti dall'Assuntore.

L'Assuntore non può esimersi dal porre in essere ulteriori interventi di riqualificazione energetica sul sistema edificio/impianto richiesti da adeguamenti normativi in tema di efficienza energetica, successivi alla data di stipula del contratto, che saranno remunerati come da Capitolato Tecnico.

2.5 Parte quarta - Responsabilità

Inoltre lo schema di contratto non può esimersi dall'includere i comportamenti secondo i quali sia l'Assuntore che la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente sono chiamati a risponderne direttamente secondo il principio di responsabilità sia personale che oggettiva.

ART. 40 *RESPONSABILITA' DELL'ASSUNTORE*

Rif. punto d), punto g) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Nell'articolato contrattuale bisogna regolamentare conto la responsabilità dell'Assuntore la quale può essere di natura sia personale che oggettiva (fatti commessi da persone a lui subordinate).

ESEMPIO

L'Assuntore è direttamente responsabile del mantenimento dei livelli prestazionali del sistema edificio/impianto raggiunti con gli interventi di riqualificazione energetica, tenuto conto del normale ciclo di vita dei materiali.

L'Assuntore è responsabile dei danni derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di prescrizioni di leggi o del presente contratto, arrecati per fatto proprio o dei propri dipendenti alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente o a persone e cose di altre ditte o di terzi.

In caso di inosservanza anche parziale del presente contratto, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente potrà applicare una trattenuta cautelativa del 5-10% sui pagamenti in scadenza successivi alla dichiarazione scritta dell'inosservanza, senza che l'Assuntore possa opporvisi. Trascorsi 30 giorni dalla segnalazione, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente provvederà direttamente con addebito dell'onere all'Assuntore.

ART. 41 RESPONSABILITA' DELL'ASSUNTORE PER SUBAPPALTO

Rif. punto h) All. 8 del D.Lgs 102/2014

La previsione della responsabilità dell'Assuntore per subappalto è necessaria in quanto è una responsabilità oggettiva non legata a rapporti di lavoro subordinato. Poiché la scelta del subappalto, quant'anche soggetta all'autorizzazione della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, è una prerogativa dell'Assuntore, esso ne risponde in virtù dell'esercizio di tale prerogativa.

ESEMPIO

L'Assuntore resta in ogni caso responsabile nei confronti della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente per l'esecuzione delle opere oggetto di subappalto. La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente è sollevata da ogni richiesta di risarcimento danni avanzata da terzi in conseguenza all'esecuzione dei lavori subappaltati e da ogni pretesa dei subappaltatori. Il subappalto deve essere sempre autorizzato dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente. Il subappalto non autorizzato comporta la segnalazione all'autorità giudiziaria ai sensi della legge 246/1995 e s.m.i..

ART. 42 RESPONSABILITÀ DELLA STAZIONE APPALTANTE/ AMMINISTRAZIONE COMMITTENTE (CODICE COMPORTAMENTALE)

Rif. punto d), punto g) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Poiché il Contratto di Prestazione Energetica è un contratto che fa assumere all'Assuntore un'obbligazione di risultato (miglioramento delle prestazioni energetiche del sistema edificio/impianto), che non può essere raggiunto senza una cooperazione attiva da parte del personale della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, occorre prevedere anche una clausola di responsabilità in capo alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

ESEMPIO

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, con la sottoscrizione del Protocollo Tecnico redatto dall'Assuntore, si impegna a far rispettare ai propri dipendenti, il codice comportamentale ad esso allegato, affidando al proprio Energy Manager o figura analoga, il controllo del rispetto delle norme in esso contenute e scaturite dall'attività formativa a carico dell'Assuntore

Dall'esempio enunciato scaturisce un nuovo istituto che è il codice comportamentale che deve essere il più dettagliato possibile.

ESEMPIO

Le norme comportamentali a cui l'utenza deve attenersi per non falsare la misura dell'adempimento riguardano:

- a. modalità di utilizzo efficiente dei terminali e degli impianti
- b. modalità di utilizzo dei locali dell'edificio
- c. modalità di formazione e di modifica comportamentale degli utenti
- d. ecc

A decorrere dalla sottoscrizione del contratto per tutta la durata di erogazione del servizio la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente garantisce il corretto utilizzo da parte dell'utenza degli edifici/impianti gestiti dall'Assuntore, secondo le prescritte norme di comportamento contenute nel protocollo.

ART. 43 *DANNI CAUSATI DA FORZA MAGGIORE*

Ovvio che in caso di forza maggiore nessuna responsabilità può essere imputata in capo all'Assuntore.

ESEMPIO

L'Assuntore non avrà diritto ad alcun indennizzo per avarie, perdite o danni che si verificassero nel cantiere durante il corso dei lavori, ad eccezione di quelli provocati dal personale della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

Per i danni cagionati da forza maggiore si applicano le norme dell'art. 348 L. 2248/1865 e dell'art. 20 del D.M. 145/2000 e s.m.i..

Nessun compenso sarà dovuto dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente per danni o perdite di materiali non ancora posti in opera, di utensili, ecc.

2.6 *Parte quinta – Garanzie e Penali*

Per le garanzie e per le penali si rimanda a quanto già detto nella premessa.

ART. 44 *DEPOSITO CAUZIONALE*

È necessario prevedere lo svincolo del deposito cauzionale prestato in sede di gara.

ESEMPIO

Con la sottoscrizione del presente contratto, viene svincolata la cauzione provvisoria prestata in sede di gara ai sensi dell'art. 75 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i..

ART. 45 *FIDEIUSSIONE*

Allo svincolo del deposito cauzionale si deve una diversa forma di garanzia reale che, nella specie, viene individuata nella fideiussione con "rinuncia alle eccezioni" e che si configura come una garanzia a prima richiesta (species del genus della fideiussione).

ESEMPIO

La cauzione definitiva sarà prestata ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. e potrà essere costituita mediante fideiussione bancaria o assicurativa. Essa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia all'eccezione prevista dall'art. 1957 secondo comma del Codice Civile e dovrà essere operativa entro quindici giorni dalla semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

Si applicheranno le disposizioni previste dall'art. 40 comma 7 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i..

La cauzione resta vincolata fino al termine dell'appalto e all'avvenuta riconsegna alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente di tutti gli impianti ed edifici oggetto del contratto e sarà restituita all'Assuntore solo dopo il soddisfacimento di tutti gli oneri e gli obblighi prescritti dal contratto e dalle leggi vigenti, certificati dal Verbale di Riconsegna degli impianti/edifici.

ART. 46 GARANZIA ASSICURATIVA - RESPONSABILITA' CIVILE E PENALE

Ulteriore forma di garanzia che deve essere prestata, soprattutto in ragione che si tratta di un contratto di durata, è la stipula di un contratto assicurativo per la responsabilità civile da parte dell'Assuntore, il cui beneficiario deve essere la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

ESEMPIO

Gli edifici e gli impianti oggetto del presente contratto sono affidati in custodia all'Assuntore, il quale risponde della responsabilità per danni ai sensi delle norme previste dal Codice Civile.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente è esonerata da ogni responsabilità per danni a cose e persone derivanti dalla mancata o errata esecuzione dell'attività oggetto del contratto.

Il perfezionamento del presente contratto è subordinato alla presentazione da parte dell'Assuntore di un'idonea polizza assicurativa a copertura, anche nei riguardi di terzi, per tutti i danni prodotti da difetti e/o vizi occulti nell'esecuzione delle opere e nello svolgimento del servizio, nonché dovrà coprire anche i rischi dell'utilizzo di materiali e attrezzature affidati all'Assuntore e il ripristino degli edifici/impianti danneggiati.

L'importo della polizza è fissato ... (*importo proporzionato a quello del contratto*).

La copia della polizza viene depositata all'atto della firma del contratto presso la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

In caso in cui l'Assuntore non provveda alla stipula della suddetta polizza, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente si riserva di provvedere direttamente alla sua stipula imputando i relativi oneri in capo all'Assuntore.

In caso di danni o malfunzionamenti, l'Assuntore è tenuto a comunicarli immediatamente anche alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

ART. 47 PENALI

Rif. punto I) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Per evidenziare l'atipicità del contratto, la clausola relativa alle penali è stata sdoppiata. Nell'articolo che segue sono indicate le cause classiche, che possono produrre delle penali, mentre in quello successivo sono evidenziate le penali applicabili in caso di mancato raggiungimento del risparmio energetico.

ESEMPIO

In caso di difformità riscontrate rispetto a quanto stabilito nel contratto, nel Capitolato Tecnico e nell'Offerta Tecnica, o per ritardo, l'Assuntore corrisponderà alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente una penale il cui corrispettivo è puntualmente individuato nel Capitolato Tecnico.

Le cause che possono produrre una penale sono elencate nel Capitolato Tecnico.

A titolo esemplificativo si richiamano alcune difformità atte a produrre penali, elencate nel Capitolato Tecnico.

- In caso di ritardo nell'ultimazione di tutti i lavori di riqualificazione energetica, per ogni giorno di ritardo verrà applicata all'Assuntore una penale pari a € (in lettere).
- In caso di mancato intervento dalla chiamata nel periodo di funzionamento degli impianti entro il tempo stabilito, all'Assuntore sarà applicata una penale pari a € (in lettere) per ogni ora di ritardo.
- In caso di mancata riconsegna degli impianti alla conclusione del contratto, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, trascorsi trenta giorni lavorativi dalla messa in mora, provvederà direttamente defalcando le relative spese dalla cauzione o da quanto dovuto all'Assuntore.

- La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, per i crediti derivanti dall'applicazione delle penali, potrà compensare i suddetti crediti con quanto dovuto all'Assuntore a qualsiasi titolo e/o, in difetto, avvalersi della cauzione.
-

ART. 48 PENALI IN CASO DI MANCATO RAGGIUNGIMENTO DEL RISPARMIO ENERGETICO RISPETTO AL RISPARMIO MINIMO GARANTITO

Rif. punto b), punto l) All. 8 del D.Lgs 102/2014

L'Art. 48 relativo alle "penali in caso di mancato raggiungimento del risparmio energetico rispetto al risparmio minimo garantito" è strettamente collegato all'attività della Commissione di Controllo Paritetica. È stata prevista, inoltre, una percentuale di mancato risparmio in franchigia prima dell'applicazione della penale. Ciò comunque non esime l'Assuntore al porre in essere tutte le misure necessarie per il raggiungimento del risparmio garantito previsto dal contratto.

In caso di gravissima inadempienza è prevista la clausola di risoluzione espressa del contratto.

ESEMPIO

L'attività di verifica dei risultati attraverso la rilevazione delle performance in termini di consumi e di rendimenti è effettuata dalla Commissione di Controllo Paritetica.

All'esito della verifica effettuata ai sensi dell'Art.14 del presente contratto, che accerti il mancato raggiungimento della soglia di risparmio energetico garantito, consegue, come effetto automatico dell'inadempimento alle obbligazioni del contratto, il pagamento di una penale a carico dell'Assuntore, salvo risarcimento dei maggiori danni.

Il mancato rispetto del Protocollo Comportamentale di cui all'Art. 42 che abbia impedito il raggiungimento dei livelli di risparmio energetico atteso, non comporta l'applicazione delle penali a carico dell'Assuntore.

La penale si applica al corrispettivo per gli interventi di riqualificazione dovuto dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente nella stessa misura della percentuale del mancato risparmio garantito. L'importo delle penali verrà dedotto dal primo certificato di pagamento utile, previa notifica all'Assuntore 20 giorni prima.

La penale non si applica se il risparmio energetico conseguito è del.....% (*definire franchigia*) minore di quello garantito.

L'applicazione di penali superiori al.....%(*definire*) del risparmio garantito determina la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa).

In caso di applicazione di una penale l'Assuntore si impegna a porre in essere tutte le misure necessarie per il raggiungimento del risparmio garantito previsto dal contratto. Tale impegno è assicurato anche nel caso in cui il mancato risparmio non abbia prodotto l'applicazione della penale in quanto al di sotto della soglia del.....%.

Se l'Assuntore non provvede "motu proprio" all'adeguamento, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente provvederà alla contestazione e alla messa in mora dell'Assuntore. Se, scaduto il termine della messa in mora, l'Assuntore risultasse ancora inadempiente, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente potrà procedere direttamente, imputando la relativa spesa all'Assuntore, senza che l'Assuntore possa eccepire nulla sulla tecnologia adottata.

Solo per cause di forza maggiore l'Assuntore può chiedere una dilazione sui termini della messa in mora. Per interventi strutturali e non, che si renderanno necessari per il raggiungimento del risparmio garantito contenuto nel documento redatto dalla Commissione di Controllo Paritetica, nulla è dovuto all'Assuntore.

ART. 49 BONUS IN CASO DI RAGGIUNGIMENTO DI MAGGIORE RISPARMIO ENERGETICO RISPETTO AL RISPARMIO MINIMO GARANTITO

Rif. punto i), punto k) All. 8 del D.Lgs 102/2014

Nel caso in cui gli interventi di “efficientamento” energetico portino al raggiungimento di un maggiore risparmio energetico rispetto a quello minimo garantito, come valutato dalla Commissione di Controllo Paritetica nel documento di cui all’art. 14, è opportuno prevedere, come già detto in premessa, una clausola premiante (clausola di bonus).

L’ulteriore risparmio conseguito si traduce nella riduzione dei tempi di ritorno dell’investimento. Pertanto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e l’Assuntore concorderanno le modalità di ripartizione dei maggiori benefici ottenuti.

ESEMPIO

In caso del raggiungimento di un maggiore risparmio energetico rispetto a quello minimo garantito, accertato dalla Commissione di Controllo Paritetica, si concorda che l’Assuntore beneficerà del [...]% dei maggiori risparmi conseguiti, mentre la Stazione Appaltante beneficerà della restante [...]% dei maggiori risparmi conseguiti mediante riduzione del canone di Prestazione Energetica.

ART. 50 INAPPLICABILITA’ DELLE PENALI

Rif. punto l) All. 8 del D.Lgs 102/2014

È opportuno prevedere, in analogia con il contratto di assicurazione, la non applicabilità delle penali in alcuni casi specifici.

ESEMPIO

In ogni caso le penali non si applicano se causate da atti: di calamità naturali, di guerra, di insurrezione, di tumulti popolari, di scioperi, di sommosse, di terrorismo o di sabotaggio organizzato, di occupazione militare, di disastro nucleare.

ART. 51 CONTROLLO DA PARTE DEL COMMITTENTE

Rif. punto j) All. 8 del D.Lgs 102/2014

È opportuno specificare che durante tutta la durata del contratto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente deve effettuare controlli sull’andamento del contratto al fine di evitare non conformità che possano inficiare il raggiungimento dell’obiettivo.

ESEMPIO

Durante tutta la durata del Contratto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, con le modalità riportate nel Capitolato Tecnico, provvederà ad effettuare controlli periodici volti ad accertare il rispetto, da parte dell’Assuntore, delle prescrizioni indicate dal presente Contratto, dal Capitolato Tecnico e dagli impegni assunti dall’Assuntore stesso a seguito dell’Offerta Tecnica.

3 Conclusioni

Il modello implementato è da intendersi come un “work in progress” dal momento che potrebbe essere soggetto ad eventuali ed ulteriori contributi da parte di tutti i possibili attori ed utilizzatori di tale tipologia contrattuale, nonché delle attività che si stanno svolgendo in collaborazione con CONSIP relativamente ai contratti Servizio Energia.

Inoltre non si può prescindere dal necessario allineamento alle normative in evoluzione in tema di efficienza energetica ed appalti pubblici. (esempio: Direttiva 2014/24/UE).

Si ritiene opportuno evidenziare che la documentazione proposta prescinde dalle procedure di gara che devono essere conformi alle norme sugli appalti pubblici, forniture e servizi, atte alla qualificazione economica, tecnica e finanziaria dell’Assuntore. Pertanto, lo schema contrattuale proposto non prevede un articolo sulla modalità di finanziamento dal momento che lo stesso modello di finanziamento è deciso in fase dell’offerta ed è parte integrante della stessa. Il finanziamento può avvenire sia attraverso forme di partenariato pubblico-privato (PPP) per contratti di notevole entità economica, sia con il sistema tradizionale (con fondi propri dell’Assuntore), sia attraverso un Finanziamento Tramite Terzi (FTT). Qualsiasi forma di finanziamento si scelga occorre che l’investimento sia remunerato obbligatoriamente dal risparmio energetico prodotto.

4 Riferimenti bibliografici

Report Rds/PAR2013/127: *“Linee guida Contratti di Prestazione Energetica (EPC)”*

CER e AESS (manuale), *“L’Energy Performance Contract (EPC) nel Social Housing”*, in www.fresh-project.eu, 2012

V. ANTONELLI, *“Il contributo delle autonomie locali all’attuazione del Protocollo di Kyoto: le fonti rinnovabili e il risparmio energetico”*, in *Governance ambientale e politiche normative. L’attuazione del Protocollo di Kyoto*, a cura di M. CARLI, G. CARPANI, M. CECCHETTI, T. GROPPPI e A. SINISCALCHI, Bologna, 2008

A. AZARA e E. EULA (a cura di), *“Novissimo Di Gesto Italiano”*, Torino, 1959

S. CASSESE (a cura di), *“Dizionario di Diritto Pubblico”*, Milano, 2006

V. CERULLI IRELLI, *“Lineamenti del diritto amministrativo”*, Torino, 2012

V. CHIESA (articolo), *“L’efficienza energetica passa anche dalle ESCO”*, www.ilsole24ore.com, 3 aprile 2012

“Contratti della pubblica amministrazione”, definizione in *Enciclopedia Giuridica Treccani*, www.treccani.it

L. CUOCOLO, *“Le energie rinnovabili tra Stato e Regioni: un equilibrio instabile tra mercato, autonomia e ambiente”*, Milano, 2011

M. FALCIONE, *“Diritto dell’energia: fonti rinnovabili e risparmio energetico”*, Siena, 2008

M. FINIZIO (articolo), *“Fondi immobiliari e contratto EPC in cerca di credito per le riqualificazioni”*, www.ilsole24ore.com, 21 febbraio 2013

FIRE (rapporto tecnico), *“Società di servizi energetici e finanziamento tramite terzi”*, www.fire-italia.it, 2012

FIRE-ENEA (rapporto tecnico), *“Un’analisi del mercato delle ESCO e dei servizi energetici”*, facilmente, www.fire-italia.it, 2012

M. S. GIANNINI, *“Diritto amministrativo”*, Milano, 1970

F. GUALANDI, *“La nuova disciplina delle fonti energetiche rinnovabili”*, Maggioli Editore, 2011

P. PISELLI (a cura), *“Il contratto di rendimento energetico. Energy performance contract”*, Torino, 2011

P. PISELLI, S. MAZZANTINI e A. STIRPE, *“Il contratto di rendimento energetico (Energy performance contract)”*, definizione in *Enciclopedia Giuridica Treccani*, www.treccani.it

G. PUPPO, *“Contratto di outsourcing e global service: aspetti legali e contrattuali”*, in *Manutenzione Tecnica e Management*, Settembre 2006

M. RAGAZZO, *“Le politiche sull’energia e le fonti rinnovabili”*, Torino, 2011

M. SAMBATI, *“Il contratto di rendimento energetico (EPC)”*, in www.cetri-tires.org

M. SAMBATI, *“Fondo agevolato per le ESCO per l’efficienza energetica degli edifici pubblici”*, in www.cetri-tires.org

A. TORRENTE e P. SCHLESINGER, a cura di F. ANELLI e C. GRANELLI, *“Manuale di Diritto Privato”*, Milano, 2011

G. PUPPO, *“Contratto di outsourcing e global service: aspetti legali e contrattuali”*, in *Manutenzione Tecnica e Management*, Settembre 2006.

A. ZONTA, *“Provincia di Treviso: la terza generazione del Global Service per il patrimonio scolastico”*, in *Facilitymanagement*, Marzo 2012

F. FURIANI, MG. LANDI, M.C. NOVELLI, *“Aspetti normativi del contratto EPC e dei suoi elementi per la Pubblica Amministrazione”*, ENEA-REPORT RdS/2013 n.274

Normativa europea di riferimento

Direttiva n.27/2012/ UE sull’efficienza energetica modificativa delle direttive 125/2009/CE (relativa all’istituzione di un quadro per l’elaborazione di specifiche per la progettazione ecocompatibile dei prodotti connessi all’energia) e 2010/30/UE (concernente l’indicazione del consumo di energia e di altre risorse dei prodotti connessi all’energia, mediante l’etichettatura ed informazioni uniformi relative ai prodotti) e abrogativa delle direttive 8/2004/CE (sulla promozione della cogenerazione basata su una domanda di calore utile nel mercato interno dell’energia) e 32/2006/CE (direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente gli usi finali dell’energia e i servizi energetici).

Direttiva n.31/2010/ UE sulla prestazione energetica nell’edilizia.

Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili.

Direttiva n.32/2006/CE concernente l’efficienza degli usi finali dell’energia e i servizi energetici e recante abrogazione della direttiva 93/76/CEE del Consiglio.

Direttiva 91/2002/CE sul rendimento energetico nell’edilizia.

Regolamento (CE) n. 66/2010 relativo al marchio di qualità ecologica dell'Unione europea (Ecolabel UE).

Normativa italiana di riferimento

D.Lgs n. 102 del 4 luglio 2014 - Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE.

L.9 del 21 febbraio 2014 - conversione in legge del DL destinazione Italia

L.90 del 3 agosto 2013 - Conversione in legge del DL63

DPR 16/04/13 n.75 - Decreto Certificatori

DPR 16/04/13 n.74 - Criteri di gestione degli impianti termici

D.L. 4 giugno 2013, n.63, Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale., convertito in **Legge 3 agosto 2013 n. 90**.

D.M.MISE 28 dicembre 2012 - Conto energia termico

D.M.MISE 22 novembre 2012 - Modifiche alle Linee Guida Nazionali sulla certificazione

D.Lgs. n. 104/2012 di attuazione della direttiva 2010/30/UE: etichetta energetica

D.Lgs 3 marzo 2011 , n.28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

DPR 5 ottobre 2010 n. 207 - Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»

Norma UNI CEI 11352 aprile 2010 - Gestione dell'energia. Società che forniscono servizi energetici (ESCO)

D.M.MISE 26/06/09 - Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica

DPR 59/09 - Attuativo al DLgs 192/05

D.Lgs 30 maggio 2008 n.115 - attuazione della direttiva 32/2006/CE concernente gli usi finali dell'energia e i servizi energetici.

D.Lgs 311/06 - Disposizioni correttive ed integrative al DLgs 192/05

Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n.163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.

D.Lgs 192/05 e s.m.i- Attuazione della Direttiva europea 2002/91/CE.

D.M.MICA 24 aprile 2001 - Efficienza e risparmio energetico negli usi finali.

D.Lgs 30 marzo 2001 n.165 - Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche.

D.M. 19/04/2000 n.145 - Regolamento recante il capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici, ai sensi dell'articolo 3, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni

D.Lgs 2 febbraio 1997 n.22 - Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio.

L.10 del 9 gennaio 1991 - Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

L.241 del 7 agosto 1990 - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.