



Ricerca di Sistema elettrico

Aggiornamento delle Linee Guida per i contratti di prestazione energetica (EPC) per gli edifici della PA

G. Centi, D. Iatauro, M.G. Landi, M. Marani,
C. Romeo, P. Signoretti, L. Terrinoni

LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DEI CONTRATTI EPC NELLA PA: AGGIORNAMENTO AL NUOVO CODICE APPALTI

G. Centi, D. Iatauro, M.G. Landi, M. Marani, C. Romeo, P. Signoretti, L. Terrinoni (ENEA)

Settembre 2017

Report Ricerca di Sistema Elettrico

Accordo di Programma Ministero dello Sviluppo Economico – ENEA

Piano Annuale di Realizzazione 2016

Area: Efficienza energetica e risparmio di energia negli usi finali elettrici e interazione con altri vettori energetici

Progetto: Edifici a energia quasi zero (nZEB), Studi sulla riqualificazione energetica del parco esistente di edifici pubblici mirata a conseguire il raggiungimento della definizione di edifici a energia quasi zero (nZEB)

Obiettivo: Individuazione delle criticità nella progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione a nZEB: implicazioni pratiche, normative e legislative

Responsabile del Progetto: Luciano Terrinoni, ENEA

Indice

SOMMARIO	5
1 INTRODUZIONE	6
2 LE PRINCIPALI NOVITÀ NORMATIVE	9
3 SCHEMA CONTRATTUALE	11
PARTE PRIMA - INFORMAZIONI GENERALI	16
ART. 1 DEFINIZIONI	16
ART. 2 FINALITA' E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL CONTRATTO	16
ART. 3 OGGETTO DEL CONTRATTO	18
ART. 4 DURATA DEL CONTRATTO	19
ART. 5 CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAPPALTO	20
ART. 6 CLAUSOLA RISOLUTIVA	20
ART. 7 RECESSO	22
ART. 8 ONERI A CARICO DELL'ASSUNTORE	23
ART. 9 ONERI A CARICO DELLA STAZIONE APPALTANTE/ AMMINISTRAZIONE COMMITTENTE	24
ART. 10 NORME SULLA SICUREZZA	24
ART. 11 SICUREZZA E SALUTE DEI LAVORATORI	25
ART. 12 ISCRIZIONE NEI REGISTRI PROFESSIONALI	26
ART. 13 RESPONSABILI DI CONTRATTO	26
ART. 14 TERZO RESPONSABILE	27
ART. 15 COMMISSIONE DI CONTROLLO PARITETICA	28
ART. 16 DOMICILIO DELL'ASSUNTORE	29
ART. 17 COMUNICAZIONI	29
ART. 18 PRIVACY	30
ART. 19 RISERVATEZZA	30
ART. 20 LEGGE APPLICABILE	30
ART. 21 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE	31
PARTE SECONDA - ASPETTI ECONOMICI	31
ART. 22 IMPORTO DEL CONTRATTO E MODALITA' DI PAGAMENTO	31
ART. 23 MODALITA' DI PAGAMENTO E DETERMINAZIONE DELLE COMPETENZE ECONOMICHE SPETTANTI ALL'ASSUNTORE PER INTERVENTI EXTRA CANONE	33
ART. 24 SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE - ONERI FISCALI	34
ART. 25 CONTRIBUTI PUBBLICI E TITOLI DI EFFICIENZA ENERGETICA	34
ART. 26 CESSIONE DEL CREDITO	35
ART. 27 REVISIONE DEI PREZZI UNITARI	35
ART. 28 TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI	36
PARTE TERZA – ASPETTI TECNICI	37
ART. 29 CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	37
ART. 30 CAPITOLATO TECNICO ED ELABORATI PROGETTUALI	38
ART. 31 EDIFICI OGGETTO DELL'APPALTO E LORO CONSEGNA/INIZIO E FINE LAVORI	38
ART. 32 DIRETTORE DELL'ESECUZIONE	39
ART. 33 DIREZIONE LAVORI	40
ART. 34 COLLAUDO O REGOLARE ESECUZIONE	41
ART. 35 VERIFICA DI CONFORMITA'	42
ART. 36 RICONSEGNA DEGLI EDIFICI E CERTIFICAZIONI	43
ART. 37 GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	43

ART. 38	SISTEMA INFORMATIVO PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO	44
ART. 39	SISTEMA DI CONTROLLO E MONITORAGGIO	44
ART. 40	FATTORI CHE POSSONO DETERMINARE VARIAZIONI AL CONSUMO ENERGETICO	45
ART. 41	INTERVENTI EXTRA CANONE - PRESTAZIONI A MISURA	46
ART. 42	METODOLOGIA DI ANALISI CONOSCITIVA/DIAGNOSI ENERGETICA/CERTIFICAZIONE ENERGETICA...	48
ART. 43	AGGIUNTIVI INTERVENTI MIGLIORATIVI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	49
PARTE QUARTA - RESPONSABILITÀ		51
ART. 44	RESPONSABILITÀ DELL'ASSUNTORE	51
ART. 45	RESPONSABILITÀ DELL'ASSUNTORE PER SUBAPPALTO	51
ART. 46	BREVETTI E DIRITTI D'AUTORE	52
ART. 47	RESPONSABILITÀ DELLA STAZIONE APPALTANTE/ AMMINISTRAZIONE COMMITTENTE (CODICE COMPORTAMENTALE)	52
ART. 48	DANNI CAUSATI DA FORZA MAGGIORE.....	53
PARTE QUINTA - GARANZIE E PENALI.....		53
ART. 49	GARANZIE PROVVISORIE	53
ART. 50	GARANZIA DEFINITIVA (CAUZIONE DEFINITIVA / FIDEIUSSIONE)	54
ART. 51	GARANZIA ASSICURATIVA - RESPONSABILITÀ CIVILE E PENALE.....	54
ART. 52	PENALI	55
ART. 53	PROCEDIMENTO DI CONTESTAZIONE DELL'INADEMPIMENTO ED APPLICAZIONE DELLE PENALI DI CUI ALL'ART. 52.....	56
ART. 54	PENALI IN CASO DI MANCATO RAGGIUNGIMENTO DEL RISPARMIO ENERGETICO MINIMO GARANTITO	57
ART. 55	BONUS IN CASO DI RAGGIUNGIMENTO DI MAGGIORE RISPARMIO ENERGETICO RISPETTO AL RISPARMIO MINIMO GARANTITO	58
ART. 56	INAPPLICABILITÀ' DELLE PENALI	59
ART. 57	CONTROLLO DA PARTE DEL COMMITTENTE	59
4	CONCLUSIONI E SVILUPPI FUTURI.....	60
SIGLE, ABBREVIAZIONI		61
NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....		61
NORMATIVA EUROPEA		61
NORMATIVA ITALIANA.....		62
NORME UNI		64
BIBLIOGRAFIA / REFERENCES.....		65

Sommario

I contratti di prestazione energetica (Energy Performance Contract – EPC) sono uno strumento molto importante per il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico in direzione nZEB, previsti dalle normative vigenti, volto a favorire lo sviluppo degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica dell'intero edificio e a garantire la loro realizzazione e gestione nel tempo.

L'attività di ricerca svolta ha comportato una completa revisione alla luce delle nuove disposizioni normative (in primis il D.lgs n. 50/2016 - Nuovo Codice degli Appalti, il Decreto Ministeriale 11 gennaio 2017 sui Criteri Ambientali Minimi, le Linee Guida Eurostat, ecc.), del modello contrattuale per la realizzazione di interventi di miglioramento dell'efficienza energetica per gli edifici della pubblica amministrazione sviluppato nel PAR 2013 (Report RdS/PAR2013/127) e nel PAR 2014 (Report RdS/PAR2014/083) redatti in osservanza dell'allora vigente normativa, in particolare per quanto attiene gli appalti pubblici, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e DPR 207/2010.

Le principali modifiche sono state apportate dal D.lgs n. 50/2016 “Nuovo Codice degli Appalti”, entrato in vigore il 19 aprile 2016, e dal D.lgs 56/2017 “Correttivo” al Codice dei Contratti Pubblici.

Il D.lgs n. 50/2016 ha abrogato in toto il D.lgs. n. 163/2006 e ha abrogato in maniera parziale e differita il Regolamento DPR n. 207/2010 (art. 216 del D.lgs n.50/2016); ha introdotto novità sia di carattere generale sia procedurali per l'assegnazione degli appalti, come di seguito dettagliato.

Queste novità, ai fini degli EPC, sono state considerate per gli effetti che interessano la fase di esecuzione del contratto. Modifiche alle linee guida sono state apportate anche per le novità introdotte dal Titolo V del D.lgs. 50/2016.

Altro elemento importante risiede nel fatto che, con il D.lgs n. 50/2016, il Regolamento DPR n. 207/2010 è stato sostituito con una molteplicità di atti (circa 50), al momento pubblicati in parte, costituiti da linee-guida di carattere generale, proposte da ANAC ed adottate, in alcuni casi, con decreti ministeriali (di solito del Ministero delle Infrastrutture) o del Presidente del Consiglio, previo parere delle competenti commissioni parlamentari.

Le presenti Linee Guida sono da considerarsi pertanto un “work in progress”, sia a causa dell'evoluzione della normativa (es. Linee Guida ANAC e altri decreti attuativi del D.Lgs.50/2016 s.m.i.) sia perché, come chiesto dal Ministero dello Sviluppo Economico ad ENEA, entro la fine dell'anno si aprirà una fase di confronto tecnico con i principali portatori di interesse sia pubblici sia privati, per la raccolta di osservazioni e contributi.

1 Introduzione

Prima di evidenziare le novità introdotte dai decreti legislativi 50/2016 e 56/2017, occorre fare alcuni approfondimenti.

Il contratto è stipulato a conclusione dell'iter di aggiudicazione della gara. Ciò ha comportato non pochi problemi nel redigere "un contratto tipo" che possa essere universalmente applicabile perchè molti degli aspetti contrattuali disciplinati in fase di gara, contengono clausole difficilmente generalizzabili in quanto discendenti dai singoli progetti posti a base di gara.

Per tale motivo, ad esempio, lo schema contrattuale proposto non prevede un articolo sulla modalità di finanziamento, dal momento che lo stesso modello di finanziamento è deciso in fase di offerta ed è parte integrante della stessa. Non si deve dimenticare, però, che qualsiasi forma di finanziamento si scelga, l'investimento deve essere sempre remunerato obbligatoriamente in funzione del risparmio energetico (dunque economico) ottenuto (fatti salvi eventuali risparmi finanziari).

Nella redazione delle Linee Guida sono emersi, tre principali fattori di criticità, legati all'estraneità di questo modello contrattuale alla nostra tradizione giuridica.

La prima criticità che l'ENEA ha cercato di superare, è relativa all'adattabilità del modello EPC al sistema giuridico italiano e alla suo coordinamento con il nuovo codice degli appalti, a fronte del silenzio del legislatore. E' stata affrontata attraverso l'analisi interpretativa svolta alla luce del combinato disposto del D.Lgs 102/2014 s.m.i. (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica) e del D.Lgs 50/2016 s.m.i. (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici). Il lavoro si è basato su un'ampia ricerca dottrinale ed ha tenuto presenti le indicazioni provenienti dalle sentenze delle Corti superiori, soprattutto per l'inquadramento delle procedure di affidamento di questo contratto.

La seconda criticità rilevata discende dal fatto che è un contratto che prevede l'esecuzione da parte dell'operatore economico di prestazioni eterogenee (lavori, servizi e forniture) che, ai sensi del D.Lgs 50/2016 s.m.i., si inquadrano come un contratto misto.

Per il superamento di questa barriera è stato introdotto il "Servizio di Prestazione Energetica" per edifici, mutuato dal "Servizio Energetico" e definito come (rif. successivo art.3 cap.3):

"la prestazione materiale, l'utilità o il vantaggio derivante dall'uso dell'energia abbinato a tecnologie, consistente nella fornitura e posa in opera di prodotti, componenti e sistemi per l'edificio inclusivi delle azioni di gestione, manutenzione e controllo, il tutto finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio stesso e a risparmi energetici primari verificabili e misurabili, e regolato sulla base di un contratto le cui prestazioni non sono separabili. Fa parte del servizio di prestazione energetica anche l'eventuale fornitura dei vettori energetici".

Il Servizio di Prestazione Energetica è un servizio unico che comprende tutte le prestazioni previste dal contratto (rif. successivo cap. 3, art. 2). Si è ritenuto che, pur in mancanza di una definizione normativa del Servizio di Prestazione Energetica per gli Edifici, per l'EPC, contratto a prestazioni multiple e differite, le stesse, pur se separabili sul piano materiale, non lo siano sul piano funzionale, in quanto tutte concorrono al raggiungimento dell'obiettivo contrattuale (risparmio minimo garantito).

Il riconoscimento della prevalenza del Servizio di Prestazione Energetica per gli Edifici sui lavori che si rendono indispensabili per il miglioramento dell'efficienza energetica degli stessi, ai sensi dell'art. 28, comma 9 del D.Lgs 50/2016 s.m.i., porta alla logica applicazione della procedura di affidamento propria dell'appalto di servizi.

Non si può però escludere che nel caso di contenzioso possa essere prospettata la diversa interpretazione relativa all'applicazione del criterio di prevalenza economica tra le prestazioni, sancita dal comma 1 dell'articolo richiamato, vista la mancata definizione normativa del Servizio di Prestazione Energetica per gli Edifici.

La scelta di redigere le Linee Guida per un contratto EPC ipotizzando che la procedura a monte sia quella prevista per l'appalto di servizi, si è basata sulla considerazione che la stessa fosse più idonea a far partire da subito il mercato dell'EPC, vista la maggiore familiarità della Pubblica Amministrazione con lo strumento dell'appalto.

Occorre a questo punto sottolineare che le Linee Guida non sono vincolanti, in quanto l'ENEA non ha potestà regolamentare. Esse hanno il solo scopo di essere una base di partenza e un ausilio per la Pubblica Amministrazione nella predisposizione di contratti EPC. Le Linee Guida EPC contengono delle raccomandazioni e, pertanto, non precludono la possibilità di un affidamento del contratto stesso nella forma del partenariato pubblico-privato (PPP), con l'applicazione della procedura della concessione, nel caso in cui la P.A. ravvisi che il "rischio operativo" (elemento essenziale del PPP e della concessione), sia correttamente allocato in capo alla ESCO in una misura non inferiore al 51%.

La terza criticità è stata individuata nella definizione di quale sia il livello di progettazione possibile in fase di gara per un EPC.

Inquadrare l'EPC come contratto di servizio consente alla Stazione Appaltante, ai sensi dell'art. 23 comma 14 del D.Lgs 50/2016 s.m.i., di definire la progettazione in un unico livello, con possibilità, in caso di concorso di progettazione, di suddividere la progettazione in uno o più livelli di approfondimento.

In mancanza di una normativa specifica, per la parte di progettazione relativa ai lavori, non si è potuto escludere l'insussistenza del divieto di appalto integrato previsto dall'art. 59 del Codice degli Appalti. Per quanto concerne i contenuti del progetto unico posto a base di gara, si fa riferimento, ad oggi, al comma 15 del citato art. 23 del Codice degli Appalti relativamente a tutte le componenti del Servizio di Prestazione Energetica, dunque anche degli interventi di riqualificazione energetica.

Ciò non toglie possa essere percorribile anche l'interpretazione che stressando la natura di unicità del servizio, reputa sufficiente per la P.A. andare in gara solo con la diagnosi energetica e il progetto di fattibilità redatto dalla P.A. ai sensi dell'art. 23 comma 6 del D.Lgs 50/2016 s.m.i., ritenendo non applicabile agli EPC il divieto di appalto integrato.

Questa possibilità salvaguarderebbe sia le esigenze della Pubblica Amministrazione sia quelle dell'Assuntore. La prima eviterebbe l'onere della progettazione esecutiva potendo al contempo, mediante la diagnosi energetica, definire gli interventi di riqualificazione energetica più opportuni con valutazione riferita all'analisi costi/benefici. L'Assuntore potrebbe, intervenendo con la

propria esperienza e con le proprie competenze tecniche nell'importante fase di progettazione, proporre varianti migliorative della performance energetica e verificare l'entità dei risparmi energetici minimi che deve garantire per l'intera durata contrattuale, nonché verificare la fattibilità del piano finanziario.

Pertanto, vista l'importanza che la diagnosi energetica ha nei progetti EPC, sia in fase progettuale sia in fase di gestione del Servizio, si ritiene opportuno ribadire che ai fini delle presenti linee guida, la stessa è posta in carico alla Stazione Appaltante. La diagnosi energetica è, infatti, uno strumento indispensabile per valutare le scelte progettuali alternative coniugando efficienza energetica e convenienza economica. La diagnosi consente di individuare i dati di baseline, di definire gli interventi di riqualificazione energetica in funzione della fattibilità e della convenienza tecnico-economica, di valutare la riduzione dei consumi energetici (e dei relativi costi), di evidenziare i benefici conseguibili a fronte degli investimenti prospettati. Ma la diagnosi è fondamentale anche in fase di gestione perché il modello energetico dell'edificio validato con i reali consumi energetici, sarà poi utilizzato in fase di verifica (direttamente dalla pubblica amministrazione o da verificatori terzi, es. Commissione di Controllo Paritetica), consentendo la normalizzazione dei consumi con riferimento a quelle modifiche dei parametri contrattuali che hanno influenza sul fabbisogno energetico dell'edificio (es. modifica profilo d'utenza, variazioni volume riscaldato, ecc.), e la conseguente rideterminare dei risparmi energetici minimi da garantire. Dall'esito della verifica discenderà l'applicazione in capo all'Assuntore di bonus o di penali che possono portare fino alla risoluzione del contratto nel caso in cui i minori risparmi siano oltre una percentuale stabilita contrattualmente (di entità tale da identificare gravissima inadempienza).

Anche in questo caso solo una scelta di natura legislativa può dirimere il problema, tenendo presente che lo sviluppo del mercato degli EPC sarebbe fortemente favorito dalla previsione che a base di gara la P.A. possa mettere la diagnosi energetica e il progetto di fattibilità.

Per quanto riguarda la Commissione di Controllo paritetica, si evidenzia che con l'abolizione del Collegio Consultivo prevista dal D.lgs 56/2017 essa ha nuovamente assunto la sua unica funzione tecnica. Al fine di evitare equivoci e/o sovrapposizioni di ruoli e di funzioni tra la stessa e gli altri responsabili definiti nel contratto (RUP, direttore dell'esecuzione, direttore dei lavori), si precisa che La Commissione di Controllo Paritetica non interferisce in alcun modo con tali figure in quanto assume il ruolo di verificatore terzo ed interviene solo su richiesta e a supporto dei responsabili di contratto per le sole attività di verifica del raggiungimento dei risparmi energetici minimi previsti a contratto e per effettuare, in fase di gestione, la normalizzazione dei consumi e la conseguente rideterminazione dei risparmi energetici.

2 Le principali novità normative

Analizziamo ora di seguito le più rilevanti novità introdotte ad oggi dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

L'ANAC assume un ruolo centrale (art. 213), perché, oltre alla vigilanza e al controllo sui contratti pubblici, al fine di prevenire e contrastare illegalità e corruzione, ha anche altri poteri quali ad esempio:

- a) Emettere atti di regolazione (linee guida, bandi-tipo, contratti-tipo, capitolati-tipo, etc..).
- b) Compiere ispezioni (avvalendosi della Guardia di Finanza e degli altri organi dello Stato), e nel caso somministrare sanzioni.
- c) Controllare che dall'esecuzione dei contratti pubblici non derivi pregiudizio per il pubblico erario.
- d) Gestire il sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza.
- e) Gestire la Banca Dati Nazionale dei contratti pubblici, il Casellario Informatico dei contratti pubblici e l'Albo Nazionale obbligatorio dei componenti delle commissioni giudicatrici. Il Presidente delle Commissioni giudicatrici deve essere obbligatoriamente scelto tra gli esperti iscritti all'Albo (vincolo introdotto dal D.Lgs.56/2017)
- f) Provvede, attraverso linee guida, alla elaborazione dei costi standard dei lavori e dei prezzi di riferimento dei beni e servizi

Alle novità suddette di carattere generale si affiancano le novità procedurali per l'assegnazione degli appalti che, quand'anche il nostro lavoro riguardi la fase contrattuale, occorre tenere presente in quanto producono effetti anche nella fase di esecuzione.

Le più rilevanti riguardano:

- a) Il divieto di "Appalto Integrato": il Nuovo Codice Appalti separa nettamente progetto e lavori. Le gare per la realizzazione delle opere sono possibili solo se si dispone del progetto esecutivo (salvo le eccezioni previste all'art. 59 c.1 D.Lgs.50/2016 s.m.i.). Il Correttivo al Codice degli Appalti (D.Lgs.56/2017) attenua questo divieto, rendendo possibile il ricorso all'affidamento della progettazione esecutiva e dell'esecuzione dei lavori sulla base del progetto definitivo nei casi in cui la componente tecnologica e innovativa sia la parte prevalente dei lavori (art. 59 c.1bis D.Lgs.50/2016 s.m.i) con le modalità di cui all'art. 59 c.1ter D.Lgs.50/2016 s.m.i.. Per quanto attiene le presenti Linee Guida si evidenzia che la progettazione del servizio di prestazione energetica risponde ai requisiti dell'art. 23 comma 14 del D.Lgs.50/2016 s.m.i. (livello unico di progettazione, ferma restando la possibilità per la stazione appaltante/amministrazione committente di suddividere la progettazione in uno o più livelli di approfondimento in caso di concorso di progettazione relativa agli appalti) con i contenuti previsti al comma 15 del Codice stesso.
- b) Il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa è obbligatorio nella scelta del contraente, per i contratti sopra soglia e per quelli a prevalente utilizzo di manodopera (es. servizi di pulizia, servizi sociali ed assistenziali, ristorazione ospedaliera e per i servizi

scolastici). Inoltre le recenti modifiche normative al D.Lgs.50/2016 s.m.i. introducono all'interno di questo tipo di offerta un peso massimo per la componente economica pari al 30% (art. 95, comma 10bis, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.). Le Aggiudicazioni al massimo ribasso saranno possibili solo per i lavori sotto al milione di euro, opportunamente giustificate fatta salva la possibilità di aggiudicazione di lavori sino a 2 milioni di euro ai sensi dell'art. 95, comma 4, lett. a), D.Lgs. 50/2016 e s.m.i...

- c) Il progetto di fattibilità tecnica ed economica (che solo in sede di programmazione triennale dei lavori pubblici nonché nei concorsi di progettazione e di idee può essere suddiviso in due fasi) sostituisce quello preliminare. Si differenzia dal fatto che, nella sua redazione dovrà basarsi su indagini territoriali e dovrà individuare tra più soluzioni, la più vantaggiosa per la comunità, in termini di costi e benefici non solo economici ma anche ambientali.
- d) Per il Subappalto, il tetto al 30%. si estende a tutto l'importo del contratto (con il vecchio codice il subappalto riguardava soltanto la categoria di lavori prevalente). Inoltre il vincitore di una gara potrà ricorrere al subappalto anche se non preventivamente inserito nel bando di gara; per gli appalti sopra soglia comunitaria (5,2 milioni di euro) il titolare del contratto deve indicare nell'offerta una terna di possibili subappaltatori.
- e) È previsto il pagamento diretto ai subappaltatori, da parte della P.A., quando a eseguire le prestazioni sono PMI.
- f) La valutazione degli operatori, che con il correttivo diventa facoltativa e viene premiata in sede di offerta con un punteggio aggiuntivo, avviene anche sulla base dell'analisi dei loro comportamenti nell'esecuzione di appalti precedenti: "Rating d'impresa" (ossia con riferimento al rispetto dei tempi e dei costi nell'esecuzione dei contratti, all'assenza di contenzioso sia in sede di partecipazione alle procedure di gara che in fase di esecuzione del contratto.)
- g) Obbligatorietà dell'inserimento dei Criteri ambientali minimi (CAM) nei bandi di gara e nell'esecuzione del contratto.

Anche la fase dell'esecuzione prevista dal Titolo V del D.Lgs. 50/2016 s.m.i. presenta non poche novità. Le più rilevanti possono essere indicate .

- a) Attività di responsabile unico del procedimento.
- b) Attività di direzione dei lavori ovvero direzione dell'esecuzione (forniture e servizi).
- c) Attività di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, per consentire l'esecuzione del contratto nel rispetto dei documenti a base di gara, del progetto, dei tempi e costi prestabiliti.
- d) Garanzie.
- e) Accordo bonario.
- f) Transazioni.
- g) ecc.

Come già accennato, molte delle novità cui sopra, necessitano dell'emanazione ulteriori atti (linee guida e/o decreti attuativi).

Nella stesura delle linee guida EPC per gli edifici sono, tra l'altro, state riviste tutte le norme anche

alla luce della pubblicazione della linea guida ANAC n.3 sul ruolo del RUP del 22 novembre 2016. Si precisa che, non si è potuto tener conto delle modifiche legislative del “correttivo” in quanto necessitano di un ulteriore intervento dell’ANAC sul tema. Infatti, l’aggiornamento delle linee guida n. 3 di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recanti “Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l’affidamento di appalti e concessioni”, non è ancora stato pubblicato.

Il D.Lgs.56/2017 ha abrogato l’art. 207 del D.Lgs.50/2016 s.m.i. che prevedeva l’istituzione del collegio consultivo tecnico. Considerata la natura dell’EPC le presenti linee guida, che già nella prima stesura prevedevano uno specifico ruolo per la commissione paritetica, hanno provveduto a modificare tale ruolo in coerenza con le modifiche normative apportate.

Non si sono potute, però, puntualmente adeguare le disposizioni relative ai ruoli e compiti del direttore dei lavori né del direttore dell’esecuzione in quanto si è ancora in attesa dei decreti di cui sopra (si nota che tale emissione potrebbe avere tempi brevi essendo stato già espresso il parere del Consiglio di Stato). Identica considerazione vale per le norme applicative afferenti alle attività di collaudo tecnico amministrativo ovvero di verifica di conformità, che non sono state ancora pubblicate.

In considerazione di quanto sopra espresso, abbiamo cercato, per quanto possibile, di rimandare i dettagli alla normativa vigente in materia, fatta salva la necessità di eventuali futuri aggiornamenti all’atto della pubblicazione dei rimanenti atti demandati alle istituzioni competenti e non ancora emanati.

3 Schema contrattuale

Obiettivo del documento è definire ed adempiere agli elementi minimi previsti nell’allegato XIII delle Direttiva 2012/27/UE, come recepiti nell’allegato 8, del D.Lgs.4 luglio 2014, n. 102 e di riportarli in un articolato contrattuale.

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

Inoltre per consentire un’immediata estrapolazione del contratto dalle linee guida, ogni capitolo del documento fa riferimento al corrispondente articolo contrattuale ed il relativo contenuto è stato evidenziato all’interno dei box.

Lo schema contrattuale prevede la seguente suddivisione:

INDICE

PREMESSA

PARTE PRIMA - INFORMAZIONI GENERALI

ART. 1	DEFINIZIONI
ART. 2	FINALITA' E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL CONTRATTO
ART. 3	OGGETTO DEL CONTRATTO
ART. 4	DURATA DEL CONTRATTO
ART. 5	CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAPPALTO
ART. 6	CLAUSOLA RISOLUTIVA
ART. 7	RECESSO
ART. 8	ONERI A CARICO DELL'ASSUNTORE
ART. 9	ONERI A CARICO DELLA STAZIONE APPALTANTE/ AMMINISTRAZIONE COMMITTENTE
ART. 10	NORME SULLA SICUREZZA
ART. 11	SICUREZZA E SALUTE DEI LAVORATORI
ART. 12	ISCRIZIONE NEI REGISTRI PROFESSIONALI
ART. 13	RESPONSABILI DI CONTRATTO
ART. 14	TERZO RESPONSABILE
ART. 15	COMMISSIONE DI CONTROLLO PARITETICA
ART. 16	DOMICILIO DELL'ASSUNTORE
ART. 17	COMUNICAZIONI
ART. 18	PRIVACY
ART.19	RISERVATEZZA
ART. 20	LEGGE APPLICABILE
ART. 21	RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

PARTE SECONDA - ASPETTI ECONOMICI

ART. 22	IMPORTO DEL CONTRATTO E MODALITA' DI PAGAMENTO
ART. 23	MODALITA' DI PAGAMENTO E DETERMINAZIONE DELLE COMPETENZE ECONOMICHE SPETTANTI ALL'ASSUNTORE PER INTERVENTI EXTRA CANONE
ART. 24	SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE - ONERI FISCALI

- ART. 25 CONTRIBUTI PUBBLICI E TITOLI DI EFFICIENZA ENERGETICA
- ART. 26 CESSIONE DEL CREDITO
- ART. 27 REVISIONE DEI PREZZI UNITARI
- ART. 28 TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

PARTE TERZA – ASPETTI TECNICI

- ART. 29 CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE
- ART. 30 CAPITOLATO TECNICO ED ELABORATI PROGETTUALI
- ART. 31 EDIFICI OGGETTO DELL'APPALTO E LORO CONSEGNA/INIZIO E FINE LAVORI
- ART. 32 DIRETTORE DELL'ESECUZIONE
- ART. 33 DIREZIONE LAVORI
- ART. 34 COLLAUDO O REGOLARE ESECUZIONE
- ART. 35 VERIFICA DI CONFORMITA'
- ART. 36 RICONSEGNA DEGLI EDIFICI E CERTIFICAZIONI
- ART. 37 GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI
- ART. 38 SISTEMA INFORMATIVO PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO
- ART. 39 SISTEMA DI CONTROLLO E MONITORAGGIO
- ART. 40 FATTORI CHE POSSONO DETERMINARE VARIAZIONI AL CONSUMO ENERGETICO
- ART. 41 INTERVENTI EXTRA CANONE - PRESTAZIONI A MISURA
- ART. 42 METODOLOGIA DI ANALISI CONOSCITIVA/DIAGNOSI ENERGETICA/CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ART. 43 AGGIUNTIVI INTERVENTI MIGLIORATIVI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

PARTE QUARTA - RESPONSABILITÀ

- ART. 44 RESPONSABILITÀ DELL'ASSUNTORE
- ART. 45 RESPONSABILITÀ DELL'ASSUNTORE PER SUBAPPALTO
- ART. 46 BREVETTI E DIRITTI D'AUTORE
- ART. 47 RESPONSABILITÀ DELLA STAZIONE APPALTANTE/ AMMINISTRAZIONE COMMITTENTE (CODICE COMPORTAMENTALE)
- ART. 48 DANNI CAUSATI DA FORZA MAGGIORE

PARTE QUINTA - GARANZIE E PENALI

- ART. 49 GARANZIE PROVVISORIE

ART. 50	GARANZIA DEFINITIVA (CAUZIONE DEFINITIVA / FIDEIUSSIONE)
ART. 51	GARANZIA ASSICURATIVA - RESPONSABILITÀ CIVILE E PENALE
ART. 52	PENALI
ART. 53	PROCEDIMENTO DI CONTESTAZIONE DELL'INADEMPIMENTO ED APPLICAZIONE DELLE PENALI DI CUI ALL'ART. 52
ART. 54	PENALI IN CASO DI MANCATO RAGGIUNGIMENTO DEL RISPARMIO ENERGETICO MINIMO GARANTITO
ART. 55	BONUS IN CASO DI RAGGIUNGIMENTO DI MAGGIORE RISPARMIO ENERGETICO RISPETTO AL RISPARMIO MINIMO GARANTITO
ART. 56	INAPPLICABILITÀ DELLE PENALI
ART. 57	CONTROLLO DA PARTE DEL COMMITTENTE

PREMESSA

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.

Si precisa che ogni volta che si parla di “gestione, conduzione e manutenzione degli edifici” si intende “gestione, conduzione e manutenzione degli impianti e manutenzione dei fabbricati relativamente agli interventi di riqualificazione energetica effettuati”. E’ onere della Stazione Appaltante evidenziare quanto sopra in sede di gara.

ESEMPIO:

Il presente contratto, che disciplina l’esecuzione del Servizio di Prestazione Energetica, che consiste nelle riqualificazione energetica, gestione, conduzione e manutenzione degli edifici di pertinenza della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, nonché la fornitura dei vettori energetici(*inserire se prevista*), è regolato dalle seguenti norme:*individuare (Rif. Cap. 1 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 (*inserire descrizione interventi da eseguire*) con investimenti a suo completo carico;
- alla gestione, conduzione e manutenzione degli edifici riqualificati;
- (*inserire se prevista*) alla fornitura dei vettori energetici,
-

a fronte del riconoscimento di un canone periodico per l’intera durata del contratto.

Le premesse sono parte integrante del contratto unitamente ai seguenti allegati:

- Capitolato Tecnico;
- Elaborati progettuali e suoi allegati (*elencare*)
- Codice Comportamentale.
- (ecc.)

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

PARTE PRIMA - INFORMAZIONI GENERALI

ART. 1¹ 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.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, nel cap. 2 del Capitolato Tecnico si riportano i termini maggiormente utilizzati nel presente contratto e nel Capitolato Tecnico stesso con le relative definizioni. Trattandosi di un documento unico, anche se composto da più allegati, si è ritenuto opportuno non dividere le definizioni contrattuali e tecniche, ma di lasciare tutte le definizioni nel capitolato tecnico in rigoroso ordine alfabetico.

ESEMPIO

Le definizioni del seguente contratto sono contenute nel cap. 2 del Capitolato Tecnico.

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

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

Questo articolo stabilisce che, per l'espletamento del Servizio di Prestazione Energetica, la riqualificazione energetica degli edifici è finalità obbligatoria: l'Assuntore deve garantire che gli interventi di riqualificazione energetica siano atti al raggiungimento dei risparmi minimi previsti nell'art.3, nel rispetto dei parametri micro climatici e di qualità dell'aria indoor (comfort ambientale indoor).

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente paga il "canone" all'Assuntore dall'inizio dei lavori e successivamente condiziona il pagamento del canone all'esito della verifica; ovvero, dalla messa in esercizio dell'edificio riqualificato energeticamente, trascorso il tempo necessario al reperimento di tutti i dati dal sistema di monitoraggio, (ad esempio dopo un anno), la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, mediante la Commissione di Controllo Paritetica di cui all'art. 15, o altri verificatori terzi all'uopo nominati, controlla che gli interventi effettuati

¹ I capitoli di questo documento sono stati denominati articoli per renderne più facile la trasposizione nel Contratto Tipo.

garantiscono il risparmio minimo previsto da contratto e stabilisce bonus premianti (la maggiorazione del canone in riferimento a risparmi aggiuntivi conseguiti rispetto a quelli minimi garantiti) oppure l'applicazione di penali (diminuzione del canone in riferimento ai minori risparmi conseguiti) o, nei casi più gravi, la risoluzione di diritto del contratto.

ESEMPIO

Con il presente contratto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente persegue l'obiettivo obbligatorio della riqualificazione energetica degli edifici individuati nell'allegato (*specificare*), la loro gestione, conduzione, manutenzione e (*se prevista, inserire*) la fornitura dei vettori energetici, obiettivo finalizzato al conseguimento dei risparmi energetici minimi attesi (*espressi in kWh*) di cui all'art.3, nel rispetto dei parametri micro climatici e di qualità dell'aria indoor, il tutto attraverso l'esercizio del Servizio di Prestazione Energetica.

A tal fine l'Assuntore si impegna a:

- Fornire il Servizio di Prestazione Energetica che prevede:
 - realizzazione interventi di riqualificazione energetica;
 - gestione, conduzione, e manutenzione ordinaria e straordinaria programmata degli edifici;
 - (*se prevista, inserire*) fornitura dei vettori energetici
 - aggiornamento Certificazione Energetica
- Garantire le attività per la gestione e il controllo del Servizio di Prestazione Energetica che prevedono:
 - processi per la gestione del Servizio di Prestazione Energetica (cap. 5 Capitolato Tecnico);
 - costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica (cap. 6 Capitolato Tecnico);
 - sistema Informativo per la gestione del servizio (cap. 7 Capitolato Tecnico);
 - sistema di Monitoraggio e Controllo del servizio (cap. 10 Capitolato Tecnico).

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente corrisponderà all'Assuntore, dall'inizio di validità del contratto e per la sua intera durata, un canone così come stabilito all'art. 22 (*Importo del contratto e modalità di pagamento*).

L'importo del canone è vincolato all'effettivo raggiungimento del risparmio minimo di cui all'art.3 verificato dalla Commissione di Controllo Paritetica istituita all'art. 15.

La verifica verrà effettuata attraverso l'analisi e la valutazione dei dati reperiti dal sistema di monitoraggio, trascorsi... .. mesi (*es. 1 anno*) a far data dalla messa in esercizio dell'edificio riqualificato energeticamente.

Il presente contratto disciplina l'ipotesi di presenza della Commissione di Controllo Paritetica.

Si ribadisce che le verifiche della Commissione di Controllo Paritetica, possono essere anche effettuate da verificatori terzi all'uopo indicati dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente in tutti i casi in cui la stessa non intenda avvalersi della Commissione.

In tal caso l'art. 15 andrà modificato conformemente alla scelta della PA, unitamente a tutti gli articoli che ad esso si richiamano.

ART. 3 OGGETTO DEL CONTRATTO

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

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

Esso consiste nel conseguimento di un risparmio energetico minimo garantito pari ad una percentuale stabilita contrattualmente del consumo iniziale espresso in kWh (baseline), nel rispetto dei parametri micro climatici e di qualità dell'aria indoor (comfort ambientale indoor), che si persegue mediante l'esecuzione del Servizio di Prestazione Energetica riferito agli edifici, definito come: *“La prestazione materiale, l'utilità o il vantaggio derivante dall'uso dell'energia abbinato a tecnologie, consistente nella fornitura e posa in opera di prodotti, componenti e sistemi per l'edificio inclusivi delle azioni di gestione, manutenzione e controllo, il tutto finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio stesso e a risparmi energetici primari verificabili e misurabili, il tutto regolato sulla base di un contratto **le cui prestazione non sono separabili**. Fa parte del servizio di prestazione energetica anche l'eventuale fornitura dei vettori energetici”*.

Da notare che, nell'oggetto contrattuale, è stata prevista anche la fornitura dei vettori energetici. La stessa può non far parte del contratto nei casi in cui la Pubblica Amministrazione non lo ritenesse economicamente vantaggioso.

Pertanto, si precisa che, tutte le volte che viene richiamata la fornitura dei vettori energetici quale oggetto contrattuale, sia nel contratto sia nel capitolato tecnico, la stessa non deve intendersi come data, ma come libera valutazione al suo inserimento da parte della P.A.

In ottemperanza a quanto previsto a carico delle Pubbliche amministrazioni in tema di sostenibilità energetica e ambientale (PAN-GPP, rif. art. 34 D.Lgs.50/2016 s.m.i. novellato), nell'oggetto del contratto, devono essere riportati i riferimenti ai Decreti del Ministero dell'Ambiente della tutela del territorio e del mare sui Criteri Ambientali Minimi (CAM) riferiti all'oggetto.

ESEMPIO

Il presente contratto ha per oggetto il “Servizio di Prestazione Energetica”, che consiste nella riqualificazione energetica, nella gestione, nella conduzione e nella manutenzione degli edifici individuati nell'allegato/i progettuale/i (specificare la denominazione/i dell'allegato/i al progetto che identifica l'edificio/gli edifici interessati), mediante la realizzazione degli interventi e delle azioni di cui agli elaborati progettuali allegati al presente contratto, nonché (se prevista) nella fornitura dei vettori energetici ad essi annessi.

Il Servizio di Prestazione Energetica è finalizzato al conseguimento di un risparmio energetico minimo garantito pari a (x) % del consumo iniziale espresso in kWh, nel rispetto dei parametri micro climatici e di qualità dell'aria indoor (comfort ambientale indoor). Pertanto tutte le azioni a carico dell'Assuntore di cui all'art.2 non sono oggettivamente separabili perché tutte concorrenti al raggiungimento dell'unico obiettivo contrattuale.

Nell'esecuzione del servizio devono essere rispettati i Criteri Ambientali (minimi e premianti)

individuati dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e conformi al (ai) Decreto (Decreti) del Ministero dell'Ambiente della tutela del territorio e del mare del, pubblicato/i nella G.U. n. del (specificare decreti sui C.A.M.)

ART. 4 DURATA DEL CONTRATTO

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

Essendo il contratto EPC atipico, la durata contrattuale deriva dal piano economico finanziario. Si fa presente che può essere superiore a 10 anni. Infatti, 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.

Il citato D.Lgs.115/2008 all'art. 6 dell'allegato 2, prevede la possibilità di derogare alla durata massima di 10 anni, nei seguenti casi:

- se sono stati richiesti a soggetti terzi prestiti o finanziamenti di durata superiore ai 10 anni per l'esecuzione del Servizio di Prestazione Energetica;
- se nel corso di vigenza di un contratto, le parti concordino l'esecuzione di nuove e/o ulteriori prestazioni ed attività conformi e corrispondenti ai requisiti del presente decreto;
- nei casi in cui il Fornitore del contratto partecipi all'investimento per l'integrale rifacimento degli impianti e/o la realizzazione di nuovi impianti e/o la riqualificazione energetica dell'involucro edilizio per oltre il 50% della sua superficie.

In questo articolo non è riportata la disciplina della proroga né quella del rinnovo espresso, quand'anche incidano sulla durata contrattuale, previste dall'art. 106 commi 11 e 12 del D.Lgs.50/2016 s.m.i.. Tali istituti sono disciplinati all'art. 106 del D.Lgs.50/2016 s.m.i. rubricato "modifiche del contratto durante il periodo di efficacia" che delinea i limiti di applicazione. Infatti la regola generale per la Pubblica Amministrazione è il "divieto di rinnovo o di proroga dei contratti" (oltre i limiti fissati dal legislatore).

ESEMPIO

Il presente contratto ha la durata complessiva di anni (x)(specificare) naturali e consecutivi a decorrere dalla data di sottoscrizione del Verbale di Presa in Consegna degli Edifici.

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, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 106 lettera d) del D.Lgs.50/2016 s.m.i., mentre è consentito il subappalto a terzi degli interventi o parte di essi, nel limite massimo del 30% dell'importo contrattuale, conformemente a quanto prescritto dall'art. 105 del D.Lgs. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni.

In particolare si ritiene opportuno riportare che l'Assuntore può affidare in subappalto le opere o i lavori, i servizi o le forniture compresi nel contratto, previa autorizzazione della stazione appaltante, purché:

- a) all'atto dell'offerta abbia indicato i lavori o le parti di opere ovvero i servizi e le forniture o parti di servizi e forniture che intende subappaltare;
- b) il sub appaltatore non abbia partecipato alla procedura di affidamento e sia qualificato nella relativa categoria;
- c) dimostri l'assenza in capo ai subappaltatori dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs.50/2016 s.m.i..

ESEMPIO

È vietata la cessione totale o parziale del presente contratto fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 106 lettera d) del D.Lgs.50/2016 s.m.i.

È consentito il subappalto a terzi secondo quanto prescritto dall'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di subappalto, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente ne rilascerà l'autorizzazione, previa acquisizione di tutte le certificazioni necessarie comprese quelle previste dal D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.. (anti-mafia).

ART. 6 CLAUSOLA RISOLUTIVA

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 di risparmi energetici per valori di gran lunga inferiori rispetto a quelli minimi previsti da contratto, sia gravi inadempienze strettamente collegate al comportamento scorretto dell'Assuntore.

Il D.Lgs.50/2016 s.m.i. all'art. 108 prevede varie clausole di risoluzione del contratto:

- al comma 1 (lett. a, b, c, d) la risoluzione è discrezionale per la Stazione Appaltante.

Esempio: per sostanziali modifiche del contratto o introduzioni di varianti < del 50% dell'importo contrattuale (a condizione che tale maggiorazione non faccia superare il limite del valore della soglia comunitaria imposto dall'art.35, in tal caso la risoluzione è obbligatoria)

- al comma 2 (lett. a, b) la risoluzione è obbligatoria.

Esempio: condanna penale passata in giudicato, falsa documentazione o decadenza dell'attestazione del prodotto. In tal caso, fermo restando il diritto al risarcimento dei danni, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente liquida solo i lavori eseguiti-

Il privilegio accordato alla P.A. di risolvere unilateralmente il contratto è da considerare come forma di autotutela, nel caso in cui la gara sia vinta da un operatore economico poco affidabile. Per ridurre al massimo tale rischio il D.Lgs.50/2016 s.m.i. prevede l'introduzione all'art. 83.c.10 rating di impresa (ossia un sistema di premialità reputazionale teso a valutare l'effettiva capacità tecnico-organizzativa degli operatori economici sulla base di parametri oggettivi e criteri di qualità, efficienza e professionalizzazione delle stesse). L'individuazione dei criteri reputazionali per la qualificazione delle imprese è demandata alle linee guida ANAC in fase di emissione.

Il D.Lgs.50/2016 s.m.i. prevede altresì, nell'ottica della semplificazione amministrativa, che l'iter che porta alla risoluzione del contratto sia affidato, per la fase di accertamento e contestazione dell'addebito al direttore dei lavori o al direttore dell'esecuzione, e per la fase di proposta di risoluzione al RUP (linee guida ANAC n.3 pubblicate in G.U. il 22.11.2016). La dichiarazione di risoluzione sarà a cura della Stazione Appaltante.

ESEMPIO

In caso d'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 o tramite posta certificata, 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 e 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 per iscritto all'Assuntore con raccomandata A/R o posta certificata per i seguenti motivi:

- 1) il risparmio energetico derivante dagli interventi di riqualificazione energetica, come valutato dalla Commissione di Controllo Paritetica di cui all'art. 15, risulti inferiore al (x) % (*specificare*) rispetto al risparmio energetico minimo di cui all'art. 3;
- 2) l'applicazione di penali all'Assuntore superiori alla misura del (x) % (*specificare*) del canone contrattuale annuo del servizio di prestazione energetica;
- 3) dopo tre verifiche di conformità di cui all'art. 35 con esito negativo.
- 4) l'interruzione del servizio protratto, senza giustificato motivo, per (x) (*specificare*) giorni anche non consecutivi nell'arco dell'intera durata contrattuale, o per (x) (*specificare*) giorni consecutivi;
- 5) ripetute e gravi inosservanze di norme di legge o di regolamenti in materia di sicurezza

- degli impianti, di prevenzione incendi e di inquinamento atmosferico;
- 6) grave inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze;
 - 7) subappalto abusivo, associazione, anche in partecipazione, o raggruppamento temporaneo di imprese non dichiarati in precedenza;
 - 8) 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;
 - 9) gravi violazioni nell'esecuzione del contratto che compromettono la regolarità dei lavori o del servizio;
 - 10) frode nell'esecuzione dei lavori o altri casi di cui all'art. 108 del D.Lgs.50/2016 s.m.i.;
 - 11) inadempimento alle disposizioni contrattuali o del direttore lavori o del direttore dell'esecuzione circa i tempi di esecuzione.
 - 12) l'esecuzione di transazioni relative al contratto in oggetto senza avvalersi di banche o della Società Poste Italiane S.p.A, (ex art. 3, c. 8, legge 136/2010).

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, all'Assuntore saranno pagati solo i lavori servizi e forniture regolarmente eseguiti e le relative quote di ammortamento di un eventuale finanziamento degli stessi, decurtati degli oneri aggiuntivi derivanti dallo scioglimento del contratto (art. 108 comma 5 D.Lgs.50/2016 s.m.i.), fatto salvo il diritto della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente al risarcimento dei danni conseguenti alla risoluzione anticipata.

ART. 7 RECESSO

L'art. 109 del D.Lgs.50/2016 s.m.i. norma l'istituto del recesso. Va ricordato che esso è un diritto soggettivo potestativo, unilaterale e discrezionale, posto in capo alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente. Con il recesso la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente può risolvere in qualsiasi momento il contratto, dando all'Assuntore un preavviso non inferiore a 20 giorni e riconoscendo allo stesso il pagamento delle prestazioni eseguite, il materiale di cantiere, e un 10% delle prestazioni eseguite.

Nel nostro caso qualora la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente applicasse tale norma dovrà riconoscere all'Assuntore anche i costi e le penali applicate per la chiusura anticipata dell'eventuale contratto di finanziamento.

ESEMPIO

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente può recedere dal contratto nei modi e nelle forme previste dall'art. 109 D.Lgs.50/2016 s.m.i.

In tal caso, oltre a quanto previsto dal citato art. 109, saranno riconosciuti all'Assuntore tutti i

costi e le penali applicate per la chiusura anticipata dell'eventuale contratto di finanziamento bancario. In ogni caso all'Assuntore saranno riconosciuti i bonus previsti dal successivo art. 55 e, quindi, il valore dell'ulteriore risparmio conseguito durante la fase di corretto adempimento.

ART. 8 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.

E' opportuno inserire la possibilità della Stazione Appaltante di obbligare l'Assuntore ad eseguire lavori in aumento o in diminuzione rispetto a quelli previsti a contratto fino alla concorrenza del quinto dell'importo contrattuale alle stesse condizioni previste dal contratto originario, senza che l'Assuntore possa far valere il diritto alla risoluzione del contratto (art. 106 c.12 del D.Lgs50/2016)

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) finanziamento degli interventi nelle modalità previste dall'Offerta Tecnico/economica;
- 2) realizzazione degli interventi ... *... (specificare)*: 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;
- 3) 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;
 - e. ... *... ecc. specificare*

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

- 4) la direzione di cantiere, la sorveglianza dei lavori e l'adozione di tutte le procedure idonee a garantire la sicurezza sul lavoro;
- 5) l'ottenimento delle autorizzazioni di legge, con preventiva elaborazione di tutta la documentazione tecnico-amministrativa necessaria;
- 6) l'ottenimento degli allacci eventualmente necessari per il funzionamento degli impianti, con la predisposizione e presentazione delle relative pratiche;
- 7) la redazione delle dichiarazioni di conformità previste dal D.M. 37/2008;

- 8) l'ottenimento delle certificazioni finali obbligatorie;
- 9) l'assistenza richiesta in caso di visite di controllo dei funzionari degli enti preposti alla sicurezza (ASL, VVF, ecc.).
- 10) tutti gli oneri già previsti dal Capitolato Tecnico, quelli a lui imposti per legge, per regolamento o in forza del capitolato generale.
- 11) l'esecuzione, alle stesse condizioni previste dal contratto, di lavori non previsti, o la riduzione dei lavori previsti a progetto richiesti dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, fino alla concorrenza del quinto dell'importo contrattuale, senza che l'Assuntore possa far valere il diritto alla risoluzione del contratto (art. 106 c.12 del D.Lgs50/2016).
- 12) ... ecc. *specificare*

ART. 9 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 Servizio di Prestazione Energetica necessita, per il raggiungimento degli obiettivi, del diretto coinvolgimento della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, e della sua correttezza comportamentale.

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

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.).

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente si impegna a far rispettare ai propri dipendenti nonché ai terzi, le norme contenute nel Codice Comportamentale previsto dall'art. 47 del presente contratto.

ART. 10 NORME SULLA SICUREZZA

È imprescindibile prevedere una clausola relativa alle norme sulla sicurezza, che allo stato possiamo definire solo in modo generico in quanto si è in attesa di nuove norme / linee guida da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

ESEMPIO

Nell'espletamento dell'attività, l'Assuntore dovrà rispettare tutte le norme previste dall'ordinamento in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs.81/2008 e s.m.i., D.Lgs.50/2016 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. 11 SICUREZZA E SALUTE DEI LAVORATORI

Si ribadisce che allo stato non si è in grado di fare la revisione totale di questa clausola per le ragioni cui sopra. In particolare il Nuovo Codice degli Appalti, D.Lgs.50/2016 s.m.i., ha abrogato per intero il D.Lgs.163/2006 e una parte rilevante del DPR 207/2010. Poiché all'art. 131 del D.Lgs.163/2006 disciplinava la materia dei piani di sicurezza e lo stesso non è stato richiamato nelle norme transitorie (art. 216), non è stato sostituito il riferimento normativo ai piani di sicurezza.

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'art. 28 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- b. eventuali proposte integrative del piano di sicurezza e di coordinamento doc. n. ... (art. 131, comma 3, D.Lgs.163/2006 e Art. 100 del D.Lgs. 81/2008), del quale assume ogni onere e obbligo;
- c. il piano operativo di sicurezza doc. n. ... 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 negli edifici.

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

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 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. 12 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.(individuare) il quale risulta essere iscritto all'Albo Professionale(individuare) con il n. (x) (individuare) e si riserva di trasmettere entro (x) (definire, es. 15) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto la documentazione attestante l'iscrizione.

ART. 13 RESPONSABILI DI CONTRATTO

Per l'esatta esecuzione del contratto devono essere individuate le persone cui affidare la responsabilità del raggiungimento degli obiettivi ai sensi del D.Lgs.50/2016 s.m.i..

Il responsabile di contratto per la Stazione Appaltante è il RUP, già nominato in fase di gara.

La Linea Guida n.3 ANAC che definisce i compiti specifici del RUP (art. 31 c.5 del D.Lgs.50/2016 s.m.i.), è stata pubblicata in G.U. in data 22 novembre 2016. Allo stato si è in attesa della pubblicazione del documento di aggiornamento delle suddette linee guida per le modifiche introdotte dal D.Lgs.56/2017.

ESEMPIO

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

- 1) il Sig.(*individuare*) Responsabile Unico del Procedimento (RUP) per la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente;
- 2) il Sig.(*individuare*) responsabile di contratto per l'Assuntore.

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

L'Assuntore che 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.

L'Assuntore rimane responsabile dell'operato del suo rappresentante.

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

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

Fatti salvi i compiti del RUP disciplinati dalla Linea Guida ANAC n. 3 G.U. del 22/11/2016 "Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento di appalti e concessioni" applicativa dell'art. 31 c.5 del D.Lgs.50/2016 s.m.i..

ART. 14 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 degli impianti di climatizzazione, 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 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 Presa 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 di Presa in Consegna, assume la funzione di terzo responsabile, ai sensi del D.P.R. 74/2013 e s.m.i.

ART. 15 COMMISSIONE DI CONTROLLO PARITETICA

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

La Commissione di Controllo Paritetica, ancorché gli interventi del “Correttivo” al codice degli appalti abbiano cancellato l’istituto del Collegio Consultivo Tecnico previsti dal ex art.207 del D.Lgs. 50/2016, si ritiene continui a rivestire un ruolo di utilità nel caso di EPC.

Infatti, la Commissione di Controllo Paritetica assume una fondamentale importanza nel contratto EPC in quanto è 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).

Si ribadisce altresì che, 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.

ESEMPIO

Entro *(x)* (*definire es. 30*) giorni dalla firma del contratto, sarà nominata la Commissione di Controllo Paritetica composta da tre membri terzi indicati dai soggetti del contratto, con l’incarico di verificare che gli interventi di riqualificazione energetica effettuati consentano il raggiungimento dei livelli prestazionali dell’edificio in linea con i risparmi energetici previsti all’art.3.

La verifica sarà effettuata dalla Commissione a conclusione dei lavori di riqualificazione energetica e trascorsi *(x)* *mesi (es. 1 anno)* a far data dalla messa in esercizio dell’edificio riqualificato energeticamente.

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 nel rispetto dei parametri micro climatici e di qualità dell’aria indoor (comfort ambientale indoor).

Nel caso in cui la quota di risparmio verificata dalla Commissione sia minore/maggiore rispetto a quella di cui all’art. 3, la Commissione proporrà al RUP l’applicazione della riduzione/maggiorazione del corrispettivo dovuto all’Assuntore nella misura della variazione accertata secondo quanto previsto dai successivi artt. 54. e 55.

Nel caso in cui la quota di risparmio verificata dalla Commissione sia minore del (x) *%(specificare)* (esempio 50%) rispetto a quella di cui all'art. 3, il contratto è risolto di diritto ex art. 1456 C.C., secondo le modalità previste dall'art. 108 del D.Lgs. 50/2016.

È altresì compito della Commissione di Controllo Paritetica l'aggiornamento del documento di cui sopra, in tutti i casi in cui intervengano modifiche/variazioni nell'edificio, che incidano sul risparmio energetico minimo atteso.

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/Amministrazione Committente.

ART. 16 DOMICILIO DELL'ASSUNTORE

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

ESEMPIO

L'Assuntore elegge il proprio domicilio c/o *(specificare)*.

L'Assuntore comunicherà eventuali variazioni entro (x) *(specificare)* giorni dall'avvenuto cambio di domicilio. La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente invierà tutte le notifiche e le comunicazioni necessarie al domicilio o all'indirizzo di posta elettronica certificata*(specificare)*.

ART. 17 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.²

ESEMPIO

La comunicazione tra le parti, per la certezza dei termini contrattuali, deve essere effettuata

²Il D.Lgs 50/2016 s.m.i. all'art. 40 prevede l'obbligo di uso di mezzi di comunicazione elettronici nello svolgimento delle procedure di aggiudicazione a decorrere dal 18.10.2018, quindi tutte le comunicazioni e gli scambi di informazione nell'ambito delle procedure di appalto devono essere eseguiti con mezzi di comunicazione elettronica così come stabilito dall'art. 5 bis D.Lgs 82/2005 s.m.i. (Codice dell'amministrazione digitale)

tramite lettera raccomandata A/R o con posta certificata presso l'indirizzo indicato all'art.16.

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. 18 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 e s.m.i.), 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.19 RISERVATEZZA

Questo articolo richiama quanto previsto all'art. 53 del D.Lgs.50/2016 s.m.i..

ESEMPIO

L'Assuntore s'impegna a far rispettare ai propri dipendenti la massima riservatezza sui dati, sulle informazioni e sui risultati dell'attività oggetto del presente contratto, di cui siano venuti, in qualsiasi modo, a conoscenza.

ART. 20 LEGGE APPLICABILE

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

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

ESEMPIO

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

Per quanto non espressamente indicato dal contratto, si rimanda al Codice Civile e del Nuovo Codice degli Appalti (D.Lgs.50/2016 s.m.i.).

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. 21 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

In caso di controversie, prima di adire le vie legali occorre esperire rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale che vanno dall'accordo bonario (Artt. 205 e 206 D.Lgs.50/2016 s.m.i.), alla transazione (Art. 208 D.Lgs.50/2016 s.m.i.), all'arbitrato (artt. 209 e 210 D.Lgs.50/2016 s.m.i.).

In caso il contratto preveda la Commissione di Controllo Paritetica, vista la terzietà della stessa, sarebbe preferibile che il tentativo di conciliazione transattiva fosse affidato a questa Commissione.

ESEMPIO

Tutte le controversie derivanti dal contratto dovranno essere risolte in via preventiva con rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale.

Per la risoluzione delle controversie insorte durante l'esecuzione della prestazione prima della verifica di conformità e/o per quelle relative alle riserve iscritte prima del collaudo, qualora vi siano i presupposti, si esperirà il ricorso all'accordo bonario nelle forme e nei modi previsti dagli artt. 205 e 206 del D.Lgs.50/2016 s.m.i. .

Per le controversie relative ai diritti soggettivi derivanti dall'esecuzione del contratto, qualora vi sia l'impossibilità di ricorrere ad altre soluzioni, si accede all'istituto della transazione ex art. 208 D.Lgs.50/2016 s.m.i..

L'accordo transattivo deve essere sottoscritto dalle parti.

Le Parti potranno adire le vie legali secondo le modalità previste dalla normativa vigente

Il Foro competente in via esclusiva è quello di(*specificare*)

PARTE SECONDA - ASPETTI ECONOMICI

ART. 22 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, che viene corrisposto a partire dal mese/bimestre/trimestre successivo alla data del verbale di presa in consegna dell'edificio e a cadenza che può variare dal mensile al trimestrale.

Nell'articolato contrattuale è stato anche previsto il canone per la fornitura dei vettori energetici che, ovviamente, viene omesso nel caso in cui la stessa non faccia parte dell'oggetto contrattuale.

Il Nuovo Codice degli Appalti, al fine di tutelare il personale dipendente dell'assuntore e/o dei subappaltatori, prevede, all'art. 30, la possibilità che la Stazione Appaltante corrisponda

direttamente l'importo dovuto per il mancato pagamento delle retribuzioni o dei contributi. E' previsto altresì il pagamento diretto al subappaltatore per l'importo dovuto per le prestazioni rese. Tale ultima previsione è stata dettata per tutelare le PMI (art. 105, c.13 D.Lgs.50/2016 s.m.i.)

Si richiama l'attenzione della Pubblica Amministrazione su quanto disposto dall'art. 113 bis (termini per l'emissione dei certificati di pagamento relativi agli acconti) del D.Lgs.50/2016 s.m.i.

ESEMPIO

L'importo contrattuale del Canone Servizio Prestazione Energetica è di complessivi €/anno (*x*) (*specificare*) e sarà corrisposto in rate mensili/bimestrali/trimestrali, a partire dal mese/bimestre/trimestre successivo alla data del Verbale di Presa in Consegna dell'edificio.

L'importo contrattuale del Canone Servizio Prestazione Energetica, oltre a tutti gli oneri previsti dal contratto, è composto da:

- quota di contratto relativa al miglioramento energetico ottenuto dagli interventi di riqualificazione per un importo pari a € /anno (*individuare*); tale importo resterà invariato per tutta la durata del contratto.
- quota di canone per gestione, conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, fissa per i primi (*x*) (*specificare*) anni e pari a € /anno (*individuare*). A partire dal (*x+1*) (*specificare*) anno tale importo sarà aggiornato secondo quanto previsto dal cap. 11 del Capitolato Tecnico.
- (*inserire se prevista*) quota relativa alla fornitura dei vettori energetici, fissa per i primi (*x*) (*specificare*) anni e pari a € /anno (*individuare*). A partire dall' (*x+1*) (*specificare*) anno tale importo sarà aggiornato secondo quanto previsto dal cap. 11 del Capitolato Tecnico.

L'importo del contratto potrebbe altresì essere soggetto a variazioni qualora intervenissero fattori che modifichino il consumo energetico ex art. 40 del presente contratto.

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

La remunerazione dell'Assuntore è da intendersi come omnicomprensiva a fronte del rispetto delle obbligazioni e allo svolgimento del Servizio di Prestazione Energetica nel presente Contratto.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente in caso di ritardo nel pagamento delle retribuzioni dovute al personale dipendente dell'Assuntore e/o del subappaltatore o dei soggetti titolari di subappalti e cottimi, nonché in caso di inadempienza contributiva risultante dal documento unico di regolarità contributiva, interviene direttamente secondo quanto indicato all'art. 30, commi 5 e 6 del D.Lgs.50/2016 s.m.i..

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, corrisponderà direttamente il dovuto alle PMI subappaltatrici o ai cottimisti o al prestatore di servizi o al fornitore di beni o lavori, nei casi previsti dall'art. 105 c. 13 del D.Lgs.50/2016 s.m.i..

Nei casi di cui ai punti precedenti, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente procederà, previa comunicazione all'Assuntore, a detrarre il dovuto dai canoni fino alla concorrenza dell'importo anticipato.

Le modalità di pagamento del canone del servizio di prestazione energetica seguiranno la seguente procedura: le fatture relative ai ratei del canone sono emesse entro (*x*) (*specificare*) giorni dal termine del periodo di riferimento e liquidate entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione

L'importo contrattuale del Canone Servizio Prestazione Energetica, come derivante dall'offerta tecnico-economica migliorativa dell'importo definito in sede di gara, è calcolato anche sulla base della ripartizione dei risparmi tra Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e Assuntore.

Per la ripartizione dei maggiori risparmi conseguiti rispetto a quelli minimi garantiti si rimanda all'art.55 del presente contratto.

ART. 23 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, successivamente alla data di stipula del contratto, hanno la possibilità di indicare ulteriori interventi in tema di efficienza energetica, oltre a quelli già previsti in fase di gara.

ESEMPIO

L'Assuntore per tutti gli eventuali interventi, richiamati all'art. 41 e all'art. 43 del presente contratto, non previsti dal progetto con le integrazioni migliorative di cui all'Offerta Tecnico-economica 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 quanto previsto nel cap. 9 del Capitolato Tecnico e nei limiti e nelle modalità dettate dalla normativa vigente.

La determinazione dell'importo extra canone, così come le modalità di ripartizione degli ulteriori risparmi energetici conseguiti, saranno oggetto di contrattazione successiva tra la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e l'Assuntore.

Le modalità di pagamento (qualora l'importo di detti interventi non sia remunerato dagli ulteriori risparmi energetici conseguibili) possono essere (a titolo esemplificativo):

se si opta per extra canone: l'importo extra canone sarà corrisposto in rate mensili/bimestrali/trimestrali, a partire dal mese/bimestre/trimestre successivo alla data di fine lavori.

Ovvero si può prevedere: le fatture per la remunerazione degli interventi sono emesse entro (x) (specificare) giorni dal termine di ogni intervento e liquidate entro 30 (trenta) 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 cap. 11 del Capitolato Tecnico.

ART. 24 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. 25 CONTRIBUTI PUBBLICI E TITOLI DI EFFICIENZA ENERGETICA

[Rif. punto i\) All. 8 del D.Lgs.102/2014](#)

I Titoli di Efficienza Energetica (TEE), denominati anche certificati bianchi, sono emessi dal Gestore dei Mercati Energetici (GME) in favore dei soggetti di cui all'articolo 7 del D.M. 28 dicembre 2012. Tra questi soggetti vi sono le ESCO e gli Enti pubblici, purché abbiano provveduto alla nomina del responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia (Energy Manager).

Il loro scopo è responsabilizzare le aziende distributrici di gas e/o di energia elettrica, che hanno un parco di clienti finali superiore al numero di 50.000 unità, al miglioramento dell'efficienza energetica da conseguirsi presso i propri clienti finali attraverso un risparmio certificato.

Le ESCO possono accedere al mercato dei TEE, in quanto, pur non dovendo ottemperare ad alcun obbligo come le aziende cui sopra, hanno la possibilità di realizzare dei profitti sul mercato attraverso la vendita di titoli ottenuti da progetti afferenti al contratto EPC.

Per l'individuazione delle modalità di trasferimento di tale credito alla Stazione Appaltante si rinvia alla legislazione vigente

Resta inteso che l'Assuntore ha l'obbligo a sue cure spese di fare richiesta ed ottenere i titoli di Efficienza Energetica, per gli interventi dallo stesso realizzati nel corso di validità dei Contratti di EPC. Obbligo che permane anche in caso di interventi di manutenzione straordinaria che comportano una riduzione dei consumi energetici.

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 resi disponibili con riferimento all'esecuzione del contratto, saranno di pertinenza dell'Assuntore.

I titoli di Efficienza Energetica, di cui ai decreti ministeriali del 20/07/2004 così come modificati ed integrati dai decreti ministeriali del 21/12/2007, resi disponibili con riferimento all'esecuzione del contratto, saranno di pertinenza dell'Assuntore che avrà l'obbligo, a sue cure e spese di farne

richiesta al GSE. A tal fine, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente coopererà con l'Assuntore per l'espletamento delle relative procedure.

Il valore dei titoli di efficienza energetica ottenuti dall'Assuntore, sarà da questi comunicati al RUP e produrrà un credito per la Stazione Appaltante nella misura del (x)% (es. 50% o altra quota pattuita così come indicato nell'Offerta Tecnico-economica a base di gara) del valore ottenuto dalla vendita degli stessi, che l'Assuntore si impegna a trasferire alla Stazione Appaltante secondo le modalità da essa indicate.

ART. 26 CESSIONE DEL CREDITO

[Rif. punto i\) All. 8 del D.Lgs.102/2014](#)

Questa clausola contrattuale, prevista anche dall'art.106 c. 13 D.Lgs.50/2016 s.m.i., 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 della normativa vigente dall'Assuntore.

ART. 27 REVISIONE DEI PREZZI UNITARI

[Rif. punto k\) All. 8 del D.Lgs.102/2014](#)

In questo articolo devono essere esplicitate le modalità di revisione dei prezzi unitari del Servizio di Prestazione Energetica durante l'intera durata contrattuale, conformemente a quanto previsto dalle normative vigenti, con particolare riferimento all'art. 106 del D.Lgs.50/2016 s.m.i..

Le modalità di revisione dei prezzi unitari devono essere esplicitate per le attività del Servizio di Prestazione Energetica, ovvero:

- gestione, conduzione e manutenzione;
- (se previsto) fornitura dei vettori energetici.

La variazione dei prezzi devono essere autorizzate dal RUP con le modalità previste dall'ordinamento della Stazione Appaltante cui il RUP dipende.

Allo stesso art. 106 del D.Lgs.50/2016 s.m.i. sono elencati i casi in cui i contratti di appalto nei settori ordinari e nei settori speciali possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento. A titolo esemplificativo e non esaustivo si riportano i seguenti casi: se tali modifiche sono state definite "in clausole chiare, precise ed inequivocabili" nei documenti di gara iniziali; se

non apportano modifiche che avrebbero l'effetto di alterare la natura generale del contratto o dell'accordo quadro, ecc.

ESEMPIO

La revisione dei prezzi unitari relativamente al Servizio di Prestazione Energetica non è ammessa per (x) (*specificare*) anni dalla data di Presa in Consegna degli edifici.

A partire dal $(x+1)$ (*specificare*) anno i prezzi saranno revisionati, conformemente a quanto previsto dalle normative vigenti con particolare riferimento all'art. 106 del D.Lgs.50/2016 s.m.i., con le seguenti modalità:

- la revisione dei prezzi unitari del servizio fornitura (*se previsto*) è calcolata secondo le modalità di cui al cap. 11.3.1 del Capitolato Tecnico.
- la revisione dei prezzi unitari relativamente alla gestione, conduzione e manutenzione è calcolata secondo le modalità di cui al cap. 11.3.2 del Capitolato Tecnico

ART. 28 TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

Tale clausola contrattuale è obbligatoria in quanto prevista dalla L. 136/2010 - Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia.

ESEMPIO

Ai sensi della legge 136/2010 e s.m.i. l'Assuntore si impegna a far confluire i pagamenti dei contratti stipulati con la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente su un conto corrente "dedicato" e a comunicare alla controparte gli estremi identificativi dello stesso.

Si impegna altresì:

1. a comunicare tempestivamente ogni modifica ai dati di cui sopra;
2. ad assumersi tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 13 agosto 2010 e s.m.i., a pena di nullità assoluta del presente contratto;
3. ad inserire negli eventuali contratti sottoscritti con subappaltatori o subcontraenti, a pena di nullità assoluta degli stessi, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla citata legge 136/2010;
4. qualora in eventuali subcontratti stipulati ai fini dell'esecuzione del Servizio di Prestazione Energetica in oggetto, abbia notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui all'art. 3 della legge 136/2010, a risolvere immediatamente il relativo rapporto contrattuale, informandone contestualmente la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e la Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di (*specificare*);
5. a procedere, in riferimento ad ogni transazione effettuata e pertanto su ogni bonifico bancario disposto, all'indicazione del relativo Codice Identificativo della Gara (C.I.G.) e del Codice Unico di Progetto (CUP), forniti dalla Stazione Appaltante;

Ai sensi dell'art. 3, c. 8, della predetta legge, l'esecuzione di transazioni relative al contratto in oggetto senza avvalersi di banche o della Società Poste Italiane S.p.A. comporta l'immediata risoluzione del contratto.

PARTE TERZA – ASPETTI TECNICI

ART. 29 CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

All'art. 34 del D.Lgs.50/2016 s.m.i. "Criteri di sostenibilità energetica e ambientale", è previsto, a carico della Stazioni Appaltanti, l'obbligo di inserimento nella documentazione progettuale e di gara, almeno delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei Criteri Ambientali Minimi (CAM) adottati con Decreti del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare.

Il comma 2 dell'art. 34, come modificato dal Correttivo, prevede che i CAM ".... in particolare i criteri premianti, sono tenuti in considerazione anche ai fini della stesura dei documenti di gara per l'applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa..."

Pertanto il Disciplinare di gara e gli elaborati progettuali già contengono tutte le prescrizioni e gli adempimenti posti in carico all'Assuntore e alla Pubblica Amministrazione stessa per il rispetto dei criteri minimi di sostenibilità ambientale previsti dal PAN-GPP.

Nel presente articolo si è ritenuto opportuno ribadire l'obbligo del rispetto dei Criteri Ambientali previsti dalla Stazione Appaltante già in sede di gara (criteri minimi e premianti), anche durante la fase esecutiva dell'oggetto del contratto (Servizio Prestazione Energetica), ravvisabili sia in: fase di esecuzione dei lavori (es. criteri specifici componenti edilizi, demolizioni e rimozioni materiali, organizzazione del cantiere, formazione del personale di cantiere, ... ecc.), sia in fase di gestione e manutenzione dell'edificio (es. sistema di monitoraggio, gestione impianti, gestione delle varianti, ecc.).

ESEMPIO

L'Assuntore, durante l'esecuzione del contratto s'impegna a porre in essere tutte le operazioni e le procedure necessarie per il rispetto dei criteri ambientali, minimi e premianti, individuati dalla Stazione Appaltante / Amministrazione Committente e contenuti negli elaborati progettuali allegati al presente contratto, in ottemperanza a quanto previsto nei decreti CAM di cui all'art. 3 del presente contratto.

ART. 30 CAPITOLATO TECNICO ED ELABORATI PROGETTUALI

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 sono il Capitolato Tecnico e gli elaborati progettuali, nei quali sono descritte, definite e precisate tutte prescrizioni e le operazioni necessarie per la corretta esecuzione del contratto.

ESEMPIO

Fanno parte del presente contratto e ne costituiscono parte integrante il Capitolato Tecnico e gli elaborati progettuali nei quali sono descritte, definite e precisate tutte prescrizioni e le operazioni di cui al presente contratto.

ART. 31 EDIFICI 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 rappresenta il documento fondamentale che disciplina la presa formale in carico dei fabbricati, degli impianti e delle apparecchiature, nonché la data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere previste dal progetto allegato al presente contratto.

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 (x) (*specificare*) giorni dalla sottoscrizione del contratto si procederà alla consegna degli edifici in contraddittorio tra le parti.

È cura dell'Assuntore eseguire tutte le attività propedeutiche alla presa in consegna dei fabbricati e degli impianti come riportato nel cap. 5 del Capitolato Tecnico.

In particolare dovrà:

- a) effettuare il sopralluogo degli edifici oggetto degli interventi di riqualificazione energetica, entro il termine di (x) (*specificare*) (*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 allegato al presente contratto, coincide con la data di sottoscrizione del Verbale di Presa in Consegna.

L'Assuntore dovrà ultimare i lavori di riqualificazione energetica previsti nel termine massimo di (x) (*definire*) giorni naturali e consecutivi stabiliti dal programma presentato nell'offerta Tecnico-economica, a decorrere dalla data di inizio dei lavori.

Eventuali ritardi:

- dell'inizio dell'erogazione del Servizio,
- dell'inizio dei lavori di riqualificazione energetica,
- del termine dei lavori di riqualificazione energetica,

per cause proprie dell'Assuntore, comporteranno l'applicazione delle penali di cui al cap. 13 del Capitolato Tecnico.

L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere previste dal progetto allegato al presente contratto, il loro svolgimento, il loro completamento ed il collaudo, seguono l'iter procedurale previsto dal D.Lgs.50/2016 s.m.i. e dalle normative tecniche di riferimento.

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire nel rispetto di tutte le norme tecniche applicabili alla fattispecie dei lavori, e delle norme relative ai Criteri Ambientali Minimi (CAM: DM. 24/12/2015 e s.m.i. e D.M. 07 marzo 2012 e s.m.i.) come previsto dall'art. 3 del presente contratto.

ART. 32 DIRETTORE DELL'ESECUZIONE

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

L'incarico di Direttore dell'Esecuzione è, di norma, ricoperto dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP), nei casi indicati al par. 5 delle linee guida adottate dall'A.N.AC. ai sensi dell'art. 31, comma 5, del Codice (soggetto ad eventuale modifiche in previsione dell'aggiornamento delle linee guida ANAC).

L'articolo deve essere inserito scegliendo una delle due opzioni: per la non coincidenza o meno.

In caso di non coincidenza, la Stazione Appaltante, su proposta del RUP, nomina il Direttore dell'Esecuzione individuandolo tra i soggetti, in possesso di requisiti di adeguata professionalità e competenza in relazione all'oggetto del contratto.

Ruolo e compiti del direttore dell'esecuzione, sono normati dal D.Lgs.50/2016 s.m.i. e dalle linee guida ANAC.

Si fa presente che, la proposta di linee guida ANAC delimitanti le competenze di tale figura, pubblicata in data 28 giugno 2016, in osservanza delle previsioni dell'art. 111, comma 1, del Codice, sono state trasmesse al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti al fine dell'adozione del decreto ministeriale di competenza.

Per le ragioni cui sopra, l'articolato contrattuale necessiterà di ulteriore approfondimento quando sarà emesso il decreto ministeriale sopra richiamato.

Il Direttore dell'Esecuzione può anche assumere in se il ruolo del Direttore dei lavori ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs.50/2016 s.m.i..

ESEMPIO

(scegliere una delle due opzioni)

In caso di non coincidenza tra RUP e Direttore per l'Esecuzione:

Per l'esecuzione del contratto, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente nomina l'...
... .. *(identificare)* quale Direttore dell'Esecuzione del contratto.

In caso di coincidenza tra RUP e Direttore per l'Esecuzione:

Per l'esecuzione del contratto, il RUP assume anche il ruolo di Direttore dell'Esecuzione del contratto.

In entrambi i casi:

Ruolo e compiti del direttore dell'esecuzione, sono normati dal D.Lgs.50/2016 s.m.i. e dal decreto
... .. *(di recepimento delle linee guida ANAC)*

ART. 33 DIREZIONE LAVORI

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

Ove non si ritenesse di affidare allo stesso RUP anche la direzione dei lavori (entro i limiti che saranno previsti dall'aggiornamento della Linea Guida ANAC), in sede di gara, su proposta del RUP, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente nomina il Direttore Lavori e gli eventuali assistenti alla direzione lavori.

Ruolo e compiti del direttore dei lavori (o dell'ufficio di direzione lavori, ove costituito), sono normati dal D.Lgs.50/2016 s.m.i. e dalle linee guida ANAC.

Si fa presente che, la proposta di linee guida ANAC delimitanti le competenze di tale figura, pubblicata in data 28 giugno 2016, in osservanza delle previsioni dell'art. 111, comma 1, del Codice, sono state trasmesse al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti al fine dell'adozione del decreto ministeriale di competenza.

Per le ragioni cui sopra, l'articolato contrattuale necessiterà di ulteriore approfondimento quando sarà emesso il decreto ministeriale sopra richiamato.

ESEMPIO

Per l'esecuzione dei lavori, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente ha nominato l'ing. *(identificare)* quale Direttore Lavori e i sigg.... .. *(identificare)* quali assistenti alla direzione lavori.

La Direzione dei Lavori dovrà essere svolta in l'osservanza del D.Lgs.50/2016 s.m.i. e dal decreto ...
... .. *(di recepimento delle linee guida ANAC)*.

ART. 34 COLLAUDO O REGOLARE ESECUZIONE

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

“I contratti pubblici sono soggetti a collaudo per i lavori e a verifica di conformità per i servizi e le forniture” art. 102 D.Lgs.50/2016 s.m.i.. Sulla base di questo assunto normativo sono stati redatti gli art. 34 (lavori) e 35 (servizi).

I lavori pubblici sono soggetti a collaudo per certificare che tutte le dovute prestazioni, gli obiettivi e le caratteristiche tecniche/economiche/qualitative siano state realizzate ed eseguite nel rispetto delle previsioni contrattuali e delle pattuizioni concordate in sede di aggiudicazione o affidamento.

Il certificato di collaudo può essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori nei casi previsti dall’art. 102 e in quelli individuati dal successivo decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ancora in fase di emissione.

Pertanto, 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.

ESEMPIO

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 (*identificare*) in organico presso (*specificare*) secondo le modalità prescritte dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici (art. 102 D.Lgs.50/2016 s.m.i. e s.m.i.)³.

Il certificato di collaudo è emesso entro il termine perentorio di 6 mesi (*fatti salvi casi particolari*) 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 sei mesi (*fatti salvi casi particolari*) 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.

³ In attesa delle Linee Guida ANAC che disciplineranno l’iter del collaudo / regolare esecuzione (art. 216 comma 16 D.Lgs 50/2016s.i.m.)

ART. 35 VERIFICA DI CONFORMITA'

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

I contratti pubblici per i servizi e per le forniture sono soggetti a verifica di conformità (art. 102 D.Lgs.50/2016 s.m.i.) per certificare che l'oggetto del contratto in termini di prestazioni, obiettivi e caratteristiche tecniche, economiche e qualitative sia stato realizzato ed eseguito nel rispetto delle previsioni contrattuali e delle pattuizioni concordate in sede di aggiudicazione o affidamento. La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, procede a detta verifica attraverso il proprio Direttore dell'esecuzione.

Il certificato di conformità può essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal RUP su richiesta del direttore dell'esecuzione (se diverso dal RUP) per i contratti pubblici di importo inferiore alla soglia europea di cui all'art. 35 del D.Lgs.50/2016 s.m.i. nei casi che saranno espressamente individuati da decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di cui all'art. 102 c. 8 D.Lgs.50/2016 s.m.i..

I compiti individuati per il Direttore dell'Esecuzione del contratto sono, in questa fase, da considerarsi esemplificativi e devono essere riesaminati alla luce della pubblicazione del decreto ministeriale

Si ribadisce che, nel Nuovo Codice degli Appalti, i compiti del Direttore dell'Esecuzione del contratto possono essere svolti dal RUP e si è in attesa dell'aggiornamento della linea guida n.3 ANAC per la determinazione dell'importo massimo e della tipologia dei lavori servizi e forniture che individuerà i casi per i quali il RUP può coincidere con il direttore dell'esecuzione.

ESEMPIO

Il Direttore dell'esecuzione del contratto procede nel corso dell'intera durata contrattuale, in itinere ed ex post, alla verifica di conformità di cui al D.Lgs.50/2016 s.m.i. al fine di accertare che le prestazioni contrattuali siano eseguite secondo quanto stabilito dal presente contratto e dal capitolato tecnico e che vengano rispettati i termini contrattuali.

Le verifiche saranno effettuate alla presenza dell'Assuntore ogni (definire la periodicità in accordo tra le parti).

Gli Esiti della verifica devono risultare da apposito verbale, firmato dalle parti e, qualora vengano evidenziate delle carenze o dei ritardi, all'Assuntore verrà assegnato un termine non superiore a (x) (specificare) giorni per la regolarizzazione, trascorso il quale si procederà con una nuova verifica. (Se il Direttore per l'Esecuzione è diverso dal RUP, indicare che i verbali devono essere trasmessi al RUP dal Direttore per l'Esecuzione entro (specificare es. 5) giorni).

Dopo tre verifiche con esito negativo, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente potrà risolvere il contratto fatto salvo eventuale risarcimento danni.

Alla scadenza del contratto il Direttore dell'esecuzione del contratto, qualora accerti che l'Assuntore abbia completamente e regolarmente eseguito le prestazioni contrattuali, rilascia un'attestazione di regolare esecuzione (certificato di verifica di conformità) che, se confermata dal RUP, verrà trasmesso all'Assuntore per la sua accettazione.

ART. 36 RICONSEGNA DEGLI EDIFICI E CERTIFICAZIONI

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

Il contratto dovrà prevedere altresì le modalità di riconsegna dei fabbricati e degli impianti e il rilascio delle certificazioni necessarie.

ESEMPIO

Alla fine del rapporto contrattuale, l'Assuntore è tenuto a riconsegnare alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente i fabbricati, 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 conclusione dei lavori di riqualificazione, salvo il normale deperimento per l'uso. Per tutto ciò che non è stato oggetto di riqualificazione, i beni devono essere riconsegnati 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 dei fabbricati e degli impianti sono considerate a tutti gli effetti di proprietà della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

Lo stato di conservazione dei fabbricati e degli impianti deve essere accertato, in contraddittorio dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e dall'Assuntore, in un apposito Verbale di Riconsegna (cap. 5 del Capitolato Tecnico).

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

Qualora l'Assuntore non riconsegna gli edifici secondo le modalità previste dal Capitolato, verrà applicata la penale di cui al cap. 13 del Capitolato stesso.

ART. 37 GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

La gestione e conduzione degli impianti e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati e degli impianti, sono parte integrante del Servizio di Prestazione Energetica; pertanto, si ribadisce, il canone di cui all'art. 22 remunera anche le attività di cui al presente articolo.

Si precisa che la manutenzione nei fabbricati dovrà essere effettuata su tutti i componenti opachi e/o trasparenti che sono stati oggetto di interventi di riqualificazione energetica da parte dell'Assuntore.

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

ESEMPIO

L'Assuntore, nell'ambito del Servizio Prestazione Energetica, dovrà eseguire, per tutta la durata del contratto, la gestione e la conduzione degli impianti e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati e degli impianti nel rispetto di quanto previsto nel cap. 8 del Capitolato Tecnico.

Tutte le attività oggetto del presente articolo si considerano remunerate dal canone di Prestazione Energetica di cui all'art. 22.

ART. 38 SISTEMA INFORMATIVO PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO

[Rif. Punto j\), punto k\) All. 8 del D.Lgs.102/2014](#)

L'Assuntore, per il supporto delle attività di gestione operativa e controllo del servizio sia da parte della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente sia da parte dell'Assuntore stesso, deve realizzare (o dotarsi) ed utilizzare un efficace strumento informatico che consenta la puntuale verifica del mantenimento dei livelli prestazionali richiesti dal contratto.

Gli elementi fondamentali del sistema informativo nonché i suoi requisiti e gli adempimenti posti a carico dell'Assuntore, sono definiti nel progetto e vengono riportati nel capitolo 7 del Capitolato Tecnico.

ESEMPIO

L'Assuntore dovrà provvedere alla fornitura, installazione e conduzione del sistema informatico per il supporto delle attività di gestione operativa e controllo del servizio secondo quanto stabilito dal progetto e i cui requisiti sono individuati nel cap. 7 del Capitolato Tecnico.

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.

ART. 39 SISTEMA DI CONTROLLO E MONITORAGGIO

[Rif. punto g\), punto j\) All. 8 del D.Lgs.102/2014](#)

L'Assuntore deve provvedere alla fornitura, installazione e conduzione del sistema di controllo e monitoraggio informatizzato per il controllo, l'acquisizione dei dati e delle misure, relativamente agli impianti presenti/installati e ai vettori energetici utilizzati, al fine di quantificare e valutare i risparmi energetici conseguiti, in ottemperanza al raggiungimento degli obiettivi previsti all'art. 3 del contratto e secondo quanto stabilito dal progetto.

L'importanza del sistema di controllo e monitoraggio e la sua funzionalità sono elementi fondamentali per la corretta verifica dei consumi energetici al fine di consentire alla Commissione

di Controllo Paritetica di valutare l'entità dei risparmi energetici conseguiti a fronte degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica eseguiti sull'edificio.

ESEMPIO

L'Assuntore deve provvedere entro (x) (*definire*) giorni dalla data di Presa in Consegna degli edifici, alla fornitura, installazione e conduzione del sistema di controllo e monitoraggio informatizzato, per il controllo, l'acquisizione dei dati e delle misure, relativamente agli impianti presenti/installati e ai vettori energetici utilizzati, al fine di quantificare e valutare i risparmi energetici conseguiti, in ottemperanza al raggiungimento degli obiettivi previsti all'art. 3 del contratto e secondo quanto stabilito dal progetto e riportato nel cap. 10 del Capitolato Tecnico.

L'Assuntore avrà la responsabilità, per tutta la durata del contratto, dell'intero sistema e dovrà garantire la taratura e l'affidabilità di tutte le apparecchiature di misura installate come da Capitolato Tecnico.

Egli deve, inoltre, provvedere, durante tutto il periodo, alla gestione del Sistema centrale computerizzato di Supervisione degli impianti, utilizzando personale specializzato

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

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

Gli elementi da sottoporre a verifica periodica, le misure da effettuare e la tempistica da rispettare sono quelli riportati, ad esempio, nel predetto Libretto d'Impianto.

Il dettaglio degli obblighi di verifica e controllo deve essere esteso a tutti gli impianti che sono oggetto del contratto, come elencati nel cap. 8 par.1 del Capitolato Tecnico.

ART. 40 FATTORI CHE POSSONO DETERMINARE VARIAZIONI AL CONSUMO ENERGETICO

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

Alcuni fattori, quali variazione dei Gradi Giorno, variazione della consistenza, variazioni delle Ore di esercizio degli impianti e la loro distribuzione stagionale, o variazioni di Volume dei Luoghi di Fornitura e/o del Volume climatizzato potrebbero determinare variazioni al fabbisogno energetico dell'edificio e la conseguente variazione dell'entità dei risparmi energetici.

Per le variazioni derivanti da modifiche contrattuali si prevede l'intervento della Commissione di Controllo Paritetica, che valutato il nuovo fabbisogno energetico ed il conseguente risparmio minimo garantito, procederà all'aggiornamento del documento di cui all'art. 15.

Per la determinazione di eventuali variazioni al consumo energetico, legate a fattori stagionali, ovvero alla valutazione dei Gradi Giorno Reali, è previsto nel Capitolato Tecnico un possibile algoritmo.

Le modifiche contrattuali, che potrebbero comportare la valutazione da parte della Commissione di Controllo Paritetica sono:

- le variazioni della consistenza (numero di edifici, metri quadri e metri cubi serviti);
- le variazioni della Temperatura Richiesta per ciascun Luogo di Fornitura;
- le variazioni delle Ore di esercizio degli impianti e la loro distribuzione stagionale;
- le variazioni di Volume dei Luoghi di Fornitura e/o del Volume climatizzato;

Per variazioni legate a fattori stagionali si intendono:

- le variazioni della durata della stagione di climatizzazione
- andamento climatico degli esercizi stagionali (valutato in Gradi Giorno Reali);

ESEMPIO

Nel caso in cui nel corso della durata del Contratto vengano apportate modifiche contrattuali, come dettagliato nel cap. 11 del Capitolato Tecnico, che possano influire sul fabbisogno energetico dell'edificio e di conseguenza sull'entità dei risparmi energetici attesi, la Commissione di Controllo Paritetica valuterà l'entità del nuovo fabbisogno energetico derivante da dette modifiche contrattuali e aggiornerà nel documento di cui all'art.15, l'entità del risparmio energetico minimo garantito espresso in kWh/periodo, che ne deriva.

La determinazione di eventuali variazioni al consumo energetico, legate a fattori stagionali, ovvero alla valutazione dei Gradi Giorno Reali, è data dall'algoritmo riportato nel cap. 11 del Capitolato Tecnico.

Le variazioni suindicate, che la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente si riserva il diritto di richiedere nel corso della durata del contratto, devono essere dovute ad esigenze contingenti e devono essere comunicate entro (x) (*specificare*) ore o con (x) (*specificare*) giorni di preavviso rispetto al momento in cui si richiede che la variazione sia attivata.

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. 41 INTERVENTI EXTRA CANONE - 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 volti all'“efficientamento energetico”, che si possano presentare in maniera non prevedibile durante il periodo di efficacia del contratto sempre in merito agli stessi edifici oggetto

del contratto. Tali tipologie di varianti possono essere effettuate solo se ricorrono le condizioni previste all'art. 106 del D.Lgs.50/2016 s.m.i.. Esse devono essere autorizzate dal RUP con le modalità previste dall'ordinamento della Stazione Appaltante cui il RUP appartiene (linee guida n. 3 ANAC cap. 8.1 lettera f del 22/11/2016).

Si ritiene utile ribadire che per interventi extra canone s'intendono tutti quegli interventi che non sono presenti negli allegati progettuali e che quindi non fanno parte della programmazione definitiva risultante dalla conclusione dell'iter di aggiudicazione del contratto.

Si ritiene opportuno ricordare l'obbligo in carico alla stazione appaltante di comunicare all'ANAC le modificazioni al contratto specificate all'art. 106 comma 1, lettera b) e comma 2, entro trenta giorni dal loro perfezionamento. In caso di mancata o tardiva comunicazione l'Autorità irroga una sanzione amministrativa alla stazione appaltante.

ESEMPIO

Gli interventi di riqualificazione energetica e/o adeguamento normativo non previsti dal progetto comprensivo delle integrazioni migliorative di cui all'Offerta Tecnico- economica allegato al presente contratto e quindi non compresi nel Servizio Prestazione Energetica, che si rendessero necessarie sia su proposta dell'Assuntore che su richiesta della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, sono prestazioni a misura. Essi possono essere attivati solo nel caso in cui ricorrano le condizioni previste dall'art. 106 del D.Lgs.50/2016 s.m.i. e seguiranno quanto disposto nel cap. 9 del Capitolato Tecnico allegato al presente Contratto.

Per prestazioni ed attività a misura derivanti da interventi extra canone, si intendono:

- gli interventi di manutenzione straordinaria non compresi in quella programmata, quali ad esempio eventuali lavori di adeguamento normativo e/o funzionale scaturenti da nuove disposizioni di legge emanate nel corso della durata del contratto;
- eventuali aggiuntivi interventi di riqualificazione energetica, proposti dall'Assuntore ed accettati dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente;
- eventuali aggiuntivi interventi di riqualificazione energetica, richiesti dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente;
- eventuali interventi di riparazione dei danni derivati da atti vandalici o dolosi o da eventi imponderabili.

Le suddette varianti devono essere autorizzate dal RUP e possono essere effettuate con le modalità e nei limiti previsti dal bando di gara e della normativa vigente in materia, con particolare riferimento a quanto disciplinato dall'art. 106 del D.Lgs.50/2016 s.m.i. e dalle linee guida n. 3 ANAC cap. 8.1 lettera f.

ART. 42 METODOLOGIA DI ANALISI CONOSCITIVA/DIAGNOSI ENERGETICA/CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

La corretta analisi conoscitiva degli 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.**

La diagnosi energetica è di fondamentale importanza poiché da essa vengono definiti:

- I dati di baseline
- Gli interventi necessari per la riqualificazione energetica
- Gli obiettivi di risparmio energetico minimo che l'Assuntore deve garantiti per tutta la durata del contratto dall'Assuntore (livelli prestazionali energetici minimi degli edifici).

Inoltre, dato che l'investimento deve essere remunerato dal risparmio energetico prodotto, si comprende come l'accuratezza nella individuazione ed elaborazione dei dati contenuti nella diagnosi energetica sia elemento discriminante per l'assunzione del contratto.

Infine, si aggiunge che tali dati saranno utilizzati durante l'esecuzione dell'appalto dai verificatori (es. Commissione di Controllo Paritetica) per l'accertamento dell'effettivo raggiungimento dei risparmi minimi previsti dal contratto, e che da tale verifica discenderà l'applicazione in capo all'Assuntore di bonus o di penali che possono portare fino alla risoluzione del contratto.

Considerando la delicatezza di tale fase, a maggiore garanzia sia dell'Assuntore che parteciperanno alla gara sia della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, si ritiene opportuno che la metodologia seguita dal tecnico incaricato della redazione della diagnosi energetica, contenga gli elementi minimi riportati per completezza nell'allegato I alla proposta di Capitolato Tecnico.

All'incaricato della redazione della diagnosi energetica spetta anche stabilire il grado di confidenza della stima dallo stesso fatta sull'entità del risparmio energetico minimo conseguibile.

In fase di gara, sarà cura delle dell'Assuntore effettuare tutte le valutazioni tecniche ritenute necessarie per la predisposizione dell'offerta tecnico economica unitamente alla proposta di eventuali ulteriori interventi di riqualificazione energetica.

Altro adempimento in carico all'Assuntore, durante l'esecuzione del contratto, è l'aggiornamento dell'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.

ESEMPIO

La diagnosi energetica, redatta dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, s'intende, con la sottoscrizione del presente contratto, accettata dall'Assuntore senza ulteriori riserve.

L'Assuntore, come modello di riferimento per tutte le successive diagnosi energetiche, deve utilizzare lo stesso modello di diagnosi utilizzato dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente potrà comunque richiedere all'Assuntore l'applicazione dei nuovi standard prestazionali previsti dalla successiva legislazione in materia di efficienza energetica

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 di riqualificazione energetica, ciò sia previsto dalla normativa vigente e nel rispetto dei termini imposti dalla stessa in vigore al momento della fine lavori.

L'Attestato di Prestazione Energetica dovrà essere effettuato 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 dello stesso 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. 43 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 contemplare anche la possibilità di effettuare aggiuntivi interventi migliorativi per la riqualificazione energetica dell'edificio, oltre a quelli già previsti nel progetto, che siano volti ad aumentare i livelli prestazionali dell'edificio (ulteriore riduzione dei consumi energetici).

Anche questa fattispecie di varianti può essere effettuate solo se previste nei documenti di gara iniziali e dove rispettare quando stabilito all'art. 106 del D.Lgs.50/2016 s.m.i..

Esse possono essere proposte sia dall'Assuntore sia dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente; la modalità di ripartizione dei risparmi che ne conseguono, e la determinazione di eventuale importi extra canone, saranno oggetto di contrattazione successiva tra le parti.

Si fa presente che sono ammesse solo varianti migliorative che rispettino i criteri ambientali (minimi e premianti) previsti nel progetto approvato, ovvero varianti che prevedano livelli prestazionali superiori a quelli individuati nel progetto stesso.

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

ESEMPIO

L'Assuntore, nelle modalità e nei limiti previsti dal disciplinare di gara e dalle normative vigenti, può proporre alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, aggiuntivi interventi migliorativi per la riqualificazione energetica dell'edificio, oltre a quelli già previsti nel progetto (comprensivo delle integrazioni migliorative di cui all'Offerta Tecnico- economica) allegato al contratto, che siano volti ad aumentare i livelli prestazionali dell'edificio (ulteriore riduzione dei consumi energetici). Gli interventi proposti dovranno essere preventivati dall'Assuntore ed approvati dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente (RUP), secondo quanto prescritto al cap.9 del Capitolato Tecnico.

Saranno oggetto di contrattazione successiva tra la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e l'Assuntore, sia le modalità di ripartizione degli ulteriori risparmi conseguiti, sia la determinazione di eventuale extra canone.

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

La contabilizzazione dei suddetti interventi sarà effettuata secondo l'utilizzo dei prezzari di riferimento individuati nel Disciplinare di Gara, al netto del ribasso offerto in sede di gara, e saranno remunerati extra canone nelle modalità e nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Per ogni ulteriore intervento di riqualificazione energetica approvato, deve essere elaborato dall'Assuntore un progetto tecnico-economico, i cui contenuti specifici sono elencati nel cap. 9 del Capitolato Tecnico.

Tutti gli oneri derivanti dalla predisposizione e dall'attuazione del progetto sono ricompresi nell'importo dell'eventuale extracanone o si intenderanno remunerati con l'ulteriore risparmio energetico conseguito. *(Contrattazione tra la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente ed Assuntore)*

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, sempre nei limiti previsti dalla normativa vigente, 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 nuovi interventi di riqualificazione energetica, 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 richiesti da adeguamenti normativi in tema di efficienza energetica, successivi alla data di stipula del contratto, che saranno remunerati come da Capitolato Tecnico.

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 soggettiva che oggettiva.

ART. 44 RESPONSABILITÀ DELL'ASSUNTORE

[Rif. punto d\), punto g\) All. 8 del D.Lgs.102/2014](#)

Nell'articolato contrattuale bisogna definire le responsabilità dell'Assuntore che possono essere di natura sia soggettiva che oggettiva (fatti commessi da persone a lui subordinate).

ESEMPIO

L'Assuntore è direttamente responsabile del mantenimento dei livelli prestazionali dell'edificio raggiunti con gli interventi di riqualificazione energetica, tenuto conto del normale ciclo di vita dei materiali, nonché dei parametri micro climatici e di qualità dell'aria indoor (comfort ambientale indoor).

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 articolo, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente potrà applicare una trattenuta cautelativa del (x) % (es. 5-10%) sui pagamenti in scadenza successivi alla dichiarazione scritta dell'inosservanza, senza che l'Assuntore possa opporvisi. Trascorsi (x) (definire es. 30) giorni dalla segnalazione, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente provvederà direttamente con addebito dell'onere all'Assuntore, nel caso in cui l'Assuntore non abbia ripristinato i livelli prestazionali previsti da contratto.

ART. 45 RESPONSABILITÀ 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.

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. 46 BREVETTI E DIRITTI D'AUTORE

Questo articolo salvaguarda la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente da ogni eventuale pretesa da parte di terzi relativa ad atti posti in essere dall'Assuntore per atti posti in essere in violazione alle norme relative ai diritti di autore (copyright) o ai diritti di inventore (brevetti)

ESEMPIO

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente non assume alcuna responsabilità nel caso l'Assuntore utilizzi dispositivi e/o soluzioni tecniche, di cui altri detengano la privativa. L'Assuntore assumerà l'obbligo di tenere indenne la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente da tutte le rivendicazioni, le responsabilità, perdite e danni pretesi da chiunque, nonché da tutti i costi, le spese o responsabilità ad essi relativi (compresi gli onorari di avvocati in equa misura) a seguito di qualsiasi rivendicazione di violazione dei diritti d'autore o di qualsiasi marchio italiano o straniero, derivante o che si pretendesse derivare dalla prestazione.

Ciascuna parte si obbliga a dare immediato avviso all'altra di qualsiasi azione di rivendicazione o questione di terzi di cui al precedente comma, della quale sia venuta a conoscenza.

ART. 47 RESPONSABILITÀ DELLA STAZIONE APPALTANTE/ AMMINISTRAZIONE COMMITTENTE (CODICE COMPORTAMENTALE)

[Rif. punto d\), punto g\) All. 8 del D.Lgs.102/2014](#)

Poiché il Contratto di Servizio di Prestazione Energetica è un contratto che fa assumere all'Assuntore un'obbligazione di risultato (miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio), 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 presente

contratto, si impegna a far rispettare ai propri dipendenti, il codice comportamentale, redatto dall'Assuntore, e ad esso allegato, affidando al proprio Energy Manager o figura analoga, il controllo del rispetto delle norme in esso contenute.

E' a carico dell'Assuntore la formazione del personale della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente afferente agli edifici oggetto del contratto, al fine della corretta applicazione delle norme contenute nel Codice Comportamentale.

Il presente articolo prevede un nuovo istituto: il Codice Comportamentale. Esso deve essere il più dettagliato possibile e deve disciplinare almeno:

1. modalità di utilizzo efficiente dei terminali e degli impianti
2. modalità di utilizzo dei locali dell'edificio
3. modalità di formazione e di modifica comportamentale degli utenti
4. ecc... ..

ART. 48 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.

PARTE QUINTA - GARANZIE E PENALI

ART. 49 GARANZIE PROVVISORIE

Anche se non è necessario prevedere lo svincolo della garanzia provvisoria presentata in sede di gara, perché l'art. 93 al comma 6 prevede lo svincolo automatico al momento della sottoscrizione del contratto, si è reputato opportuno richiamarle in questa sede.

L'art. 93 del D.Lgs. 50/2016 disciplina le garanzie in sede di gara che sono individuate nella cauzione o nella fidejussione, a scelta dell'offerente. All'uopo ci preme evidenziare che l'importo di tali garanzie pari al 2% del prezzo base d'asta, viene ridotto nella misura che va dal 15 al 30%, in ragione della certificazione rilasciata da organismi accreditati posseduta dagli operatori economici.

ESEMPIO

Con la sottoscrizione del presente contratto, viene svincolata la garanzia provvisoria prestata in sede di gara ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs.50/2016 e s.m.i..

ART. 50 GARANZIA DEFINITIVA (CAUZIONE DEFINITIVA / FIDEIUSSIONE)

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

Allo svincolo del deposito cauzionale prestato in sede di gara, si deve una diversa forma di garanzia che, nella specie, viene individuata dall'Assuntore sotto forma di cauzione o di fideiussione con "rinuncia alle eccezioni" e che si configura come una garanzia a prima richiesta. Va ricordato che per la parte lavori, se di particolare valore, occorre inserire anche le clausole per la "garanzia di buon adempimento" e per la garanzia fideiussoria "per la risoluzione" (art. 104 D.Lgs.50/2016 e s.m.i.)

ESEMPIO

La cauzione definitiva sarà prestata ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs.50/2016 e s.m.i. e dovrà essere costituita mediante *(specificare tra cauzione o fideiussione bancaria o assicurativa).*

(In caso di scelta di fideiussione, 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 15 giorni dalla semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente.)

La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% dell'iniziale importo garantito. Il residuo importo sarà svincolato con l'emissione del certificato di regolare esecuzione e comunque entro 12 mesi dalla data di conclusione del contratto. Lo svincolo è automatico e non necessita di nulla osta da parte della stazione appaltante.

ART. 51 GARANZIA ASSICURATIVA - RESPONSABILITÀ CIVILE E PENALE

Ulteriore forma di garanzia che deve essere prestata, soprattutto in ragione del fatto che trattasi 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, così come previsto dall'art. 103 c. 7 del D.Lgs. 50/2016.

ESEMPIO

Gli edifici 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 e dall'art. 103 c 7 del D.Lgs. 50/2016.

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 danneggiati.

L'importo della polizza è fissato in (x)€(*definire: 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. 52 PENALI

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

A causa dell'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, nel progetto allegato al presente contratto, o per ritardo, l'Assuntore corrisponderà alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente una penale il cui corrispettivo è puntualmente individuato nel cap.13 del 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 cap.13 del Capitolato Tecnico.

- In caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori di riqualificazione energetica, per ogni giorno di ritardo verrà applicata all'Assuntore una penale pari a € (x)(*in lettere*) (*definire*).

- 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 € (x) (*in lettere*) (*definire*) per ogni ora di ritardo.
 - In caso di mancata riconsegna degli edifici alla conclusione del contratto, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, trascorsi (x)giorni lavorativi(*definire es. 30*)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. 53 PROCEDIMENTO DI CONTESTAZIONE DELL'INADEMPIMENTO ED APPLICAZIONE DELLE PENALI DI CUI ALL'ART. 52

Sempre a causa della atipicità del contratto, che ha richiesto lo sdoppiamento della clausola relativa alle penali, anche l'iter di contestazione e applicazione delle stesse, è diverso.

Infatti, mentre per quelle che non riguardano il mancato raggiungimento del risparmio minimo garantito l'iter della contestazione è affidata al RUP, anche su proposta del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione, per quelle che riguardano il mancato raggiungimento del risparmio minimo, è stato previsto un iter che richiede una procedura più complessa, perché affidata alla Commissione di Controllo Paritetica, che garantisce il contraddittorio tra le parti.

L'applicazione della penale è sempre in capo alla Stazione Appaltante.

Si ribadisce che per una completa definizione di questo articolo, si attende l'emissione definitiva dei decreti attuativi e delle linee guida ANAC più volte richiamati.

ESEMPIO

Gli eventuali inadempimenti contrattuali che daranno luogo all'applicazione delle penali stabilite all'art.52, dovranno essere contestati all'Assuntore per iscritto dal RUP.

In caso di contestazione dell'inadempimento da parte della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, l'Assuntore dovrà comunicare, per iscritto, le proprie deduzioni, supportate da una chiara ed esauriente documentazione, all'Amministrazione medesima nel termine massimo di (x) (*specificare es. 5*) giorni lavorativi dalla ricezione della contestazione stessa.

Qualora le predette deduzioni non pervengano alla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente nel termine indicato, ovvero, pur essendo pervenute tempestivamente, non siano idonee, a giudizio della medesima Amministrazione, a giustificare l'inadempienza, potranno essere applicate all'Assuntore le penali stabilite nel presente contratto a decorrere dall'inizio dell'inadempimento.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente potrà compensare i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui al presente contratto con quanto dovuto all'Assuntore, senza bisogno di diffida, ulteriore accertamento o procedimento giudiziario.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente potrà applicare all'Assuntore penali sino a concorrenza della misura massima pari al (x) % (*specificare*) del canone contrattuale annuo del servizio di prestazione energetica; oltre la predetta misura, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente ha diritto alla risoluzione del presente contratto secondo quanto stabilito all'art. 6 "Clausola risolutiva" del presente contratto.

L'Assuntore prende atto che l'applicazione delle penali previste dal contratto non preclude il diritto della Stazione Appaltante/Amministrazione Committente a richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

La richiesta e/o il pagamento delle penali indicate nel contratto non esonera in nessun caso l'Assuntore dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.

ART. 54 PENALI IN CASO DI MANCATO RAGGIUNGIMENTO DEL RISPARMIO ENERGETICO MINIMO GARANTITO

[Rif. punto I\) All. 8 del D.Lgs.102/2014](#)

Questo articolo è strettamente collegato all'attività della Commissione di Controllo Paritetica, la quale, analizzati e valutati i dati acquisiti tramite il sistema di monitoraggio, verifica che gli interventi effettuati garantiscano i livelli prestazionali energetici minimi previsti da contratto e stabilisce bonus premianti (la maggiorazione del canone in riferimento a risparmi aggiuntivi conseguiti rispetto a quelli minimi garantiti) oppure l'applicazione di penali (diminuzione del canone in riferimento ai minori risparmi conseguiti) o, nei casi di gravissima inadempienza la rescissione di diritto del contratto.

Tenuto conto che il raggiungimento dei livelli prestazionali energetici è condizionato da una serie di variabili non controllabili dall'Assuntore, è stata prevista, una quota in franchigia prima dell'applicazione della penale in caso di mancato raggiungimento degli stessi. Ciò comunque non esime l'Assuntore al porre in essere tutte le misure necessarie per il raggiungimento dei livelli prestazionali energetici degli edifici previsti dal 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.15 del presente contratto, che accerti il mancato raggiungimento della soglia di risparmio energetico minimo garantito che consente il raggiungimento dei livelli di prestazione energetica minimi previsti da contratto, 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 Codice Comportamentale, di cui all'art. 47 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 energetica dovuto dalla Stazione Appaltante/Amministrazione Committente nella stessa misura della percentuale del mancato risparmio garantito. Essa sarà notificata dal RUP all'Assuntore (x) giorni prima (*definire: es. 20*). L'importo delle penali verrà dedotto anche in modo rateizzato a partire dal primo certificato di pagamento utile.

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

L'applicazione di penali superiori al (x)%(*definire*) del risparmio minimo 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 minimo 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 (x)%(*definire*).

Se l'Assuntore non provvede "motu proprio" all'adeguamento, la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente provvederà alla contestazione e alla messa in mora dello stesso. 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 lo stesso 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 minimo garantito contenuto nel documento redatto dalla Commissione di Controllo Paritetica, nulla è dovuto all'Assuntore.

ART. 55 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. 15, è opportuno prevedere, come già detto in premessa, una clausola premiante (clausola di bonus).

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente e l'Assuntore concorderanno le modalità di ripartizione dei maggiori benefici ottenuti, ovviamente più favorevoli per l'Assuntore rispetto alla ripartizione dei risparmi definita nell'Offerta Tecnico-economica.

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 (x)% (*indicare*) dei maggiori risparmi conseguiti.

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente beneficerà della restante *(x)% (indicare)* dei maggiori risparmi conseguiti, che l'Assuntore le riconoscerà con un pagamento a parte che potrà essere anche rateizzato e sarà corrisposto con la stessa cadenza del canone indicata all'art. 22 *(rate mensili/bimestrali/trimestrali ... specificare)*

La Stazione Appaltante/Amministrazione Committente s'impegna a destinare l'importo ottenuto dal maggior risparmio energetico, ad iniziative premianti per il suo personale, al fine di incentivarli a collaborare nel raggiungimento degli obiettivi di risparmio nel rispetto di quanto previsto dal Codice Comportamentale.

ART. 56 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. 57 CONTROLLO DA PARTE DEL COMMITTENTE

[Rif. punto j\) All. 8 del D.Lgs.102/2014](#)

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

I suddetti controlli, sebbene riguardano anche le attività per la gestione e il controllo del Servizio di Prestazione Energetica, principalmente si riferiscono al controllo e la verifica del corretto *modus operandi* circa l'acquisizione dei dati derivanti dal processo di monitoraggio e misura dei consumi per la verifica del comfort e dei risparmi.

ESEMPIO

Durante tutta la durata del Contratto la Stazione Appaltante/Amministrazione Committente, con le modalità riportate nel cap. 15 del Capitolato Tecnico, provvederà ad effettuare controlli periodici volti ad accertare il rispetto, da parte dell'Assuntore, delle prescrizioni indicate nel presente Contratto e nei suoi allegati tecnici nonché dagli impegni presi dall'Assuntore stesso a seguito dell'Offerta Tecnico-economica .

4 Conclusioni e sviluppi futuri

In ragione delle incertezze normative riscontrate nel corso della stesura delle Linee Guida, è emersa la necessità di un intervento normativo di riordino della materia degli EPC per edifici pubblici che sciolga qualsiasi dubbio interpretativo al riguardo.

In particolare l'intervento normativo dovrebbe:

- Definire normativamente il servizio di prestazione energetica per edifici, per renderlo tipico e caratterizzarlo rispetto ad altre forme di servizi energetici.
- Individuare in modo univoco la disciplina di aggiudicazione dei servizi di prestazione energetica per edifici.
- Risolvere il problema dell'individuazione della disciplina applicabile posta dall'art. 28 (contratti misti) del nuovo codice degli appalti.
- Definire il livello di progettazione e individuare gli elementi necessari per la redazione del progetto unico.
- Superare il divieto di appalto integrato, con la previsione di una nuova tipologia, quella dell'Appalto di Servizio di Prestazione Energetica per Edifici nel Titolo VI REGIMI PARTICOLARI DI APPALTO del D.lgs 50/2016 s.m.i., eccezione possibile per gli appalti disciplinati da tale titolo.
- Stabilire in modo univoco le modalità di registrazione della spesa nel bilancio dell'ente pubblico.

In conclusione, permangono ancora barriere che ostacolano lo sviluppo e l'utilizzo di questo importante strumento contrattuale. La diffusione completa degli EPC certamente darebbe un forte impulso all'attuazione degli obiettivi di Efficienza Energetica.

Un contributo in questa direzione certamente verrà dalla fase di consultazione con i principali stakeholder del settore, sia pubblici sia privati, ai quali verranno sottoposte, presumibilmente entro la fine dell'anno, le presenti "Linee Guida per la predisposizione dei contratti di Prestazione Energetica per gli edifici della PA". Così come importanti sono gli studi e gli approfondimenti che da questo lavoro discenderanno come lo studio giuridico in atto tra l'ENEA e le Università di Catania, Modena e Reggio Emilia.

Infine, per dare un maggiore impulso alla diffusione di questo contratto il solo superamento dell'incertezza normativa non è sufficiente. Occorre promuoverne la conoscenza da parte degli operatori sia pubblici sia privati e superare la diffidenza del sistema bancario, che frena gli investimenti nella riqualificazione energetica e, quindi, lo sviluppo del settore.

Sigle, abbreviazioni

CAM Criteri Ambientali Minimi

EPC Energy Performance Contract

PA Pubblica Amministrazione

Normativa di riferimento

Normativa europea

Linea Guida Eurostat The Recording of Energy Performance Contracts in Governments Account del 19 settembre 2017

Direttiva 2014/23/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione

Direttiva 2014/24/UE - sugli appalti pubblici e che abroga la direttiva 2004/18/CE

Direttiva 2014/25/UE - sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali e che abroga la direttiva 2004/17/CE

Direttiva 2012/27/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 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia.

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

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

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

Normativa italiana

DM 27/09/2017 - Criteri Ambientali Minimi per l'acquisizione di sorgenti luminose per illuminazione pubblica, l'acquisizione di apparecchi per illuminazione pubblica, l'affidamento del servizio di progettazione di impianti per illuminazione pubblica

D.Lgs.50/2016 s.m.i.- Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture

ANAC, Delibera n. 1043/2016 Procedura aperta di Project financing per l'affidamento del servizio integrato inerente la gestione, l'esercizio, la manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata degli impianti di pubblica illuminazione, luminarie natalizie e degli impianti semaforici, ivi compresa la fornitura di energia elettrica, nonché la progettazione ed esecuzione degli interventi di adeguamento normativo ristrutturazione, riqualificazione ed efficienza energetica degli impianti

ANAC, Delibera n. 973/2016 Linee guida n. 1 di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, pubblicate in G.U. il 29.09.2016: indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria.

ANAC, Delibera n. 1096/2016 Linee guida n. 3, di attuazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, - «Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento di appalti e concessioni»

D.M.MISE 16/2/2016 - Nuovo Conto Termico.

D.Lgs 82/2005 e s.m.i. (Codice dell'amministrazione digitale) aggiornato al **D.Lgs 179/2016**

D.M. 24/12/2015 e s.m.i. – “Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione”

DM 26/06/2015 - Requisiti Minimi

DM 26/06/2015 - Linee guida per la certificazione energetica

DM 26/06/2015 - Schema di relazione tecnica

D.Lgs. 102 del 4 luglio 2014 e s.m.i. - 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 e s.m.i. - conversione in legge del DL destinazione Italia

Legge 3 agosto 2013 n. 90 e s.m.i. - Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 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

DPR 16/04/13 n.75 e s.m.i. - Decreto Certificatori

DPR 16/04/13 n.74 e s.m.i. - Criteri di gestione degli impianti termici

D.M. 07 marzo 2012 e s.m.i. - “Affidamento di servizi energetici per gli edifici - servizio di illuminazione e forza motrice - servizio di riscaldamento/raffrescamento”

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

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

D. Lgs. 159/2011 e s.m.i. - Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136

Legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i. - Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia.

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

D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. - Norme in materia ambientale

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

D.Lgs.10 febbraio 2005 n 30 e s.m.i.- Codice della Proprietà Industriale

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

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

D.M. 19/04/2000 n.145 e s.m.i. - 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

L.10 del 9 gennaio 1991 e s.m.i. - 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 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.

LEGGE 22 aprile 1941, n. 633 e s.m.i. - Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio

Norme UNI

UNI CEI 11352 – 2014 - Gestione dell'energia per società che forniscono servizi energetici (ESCO)

UNI/TS 11300 (parte 1, 2, 3, 4, 5, 6) - metodologia di calcolo per la determinazione delle prestazioni energetiche degli edifici

UNI CEI EN 16247-1:2012 - Diagnosi energetiche

UNI 8364/2007 - Impianti di riscaldamento

Bibliografia / References

- M. LASALVIA *“Commentario al nuovo codice degli appalti pubblici e dei contratti di concessione”*, EPC Edizioni, 2016
- G. CENTI, M G LANDI (articolo), *EPC appalto o concessione?*, in rivista Gestione Energia, FIRE, 2/2016.
- G. CENTI, G. FASANO, F FURIANI, M G LANDI, F. MARGIOTTA, M C NOVELLI (articolo), *l’Energy Performance Contract (EPC)*, in rivista Gestione Energia, FIRE, 2/2015.
- REGIONE LOMBARDIA – FINLOMBARDIA, *Linee Guida per la realizzazione di interventi di efficienza energetica in Partenariato Pubblico Privato Il settore dell’efficienza energetica degli edifici pubblici*, 2015
- M. MAUGERI *Il contratto di rendimento energetico e i suoi «elementi minimi»* Rivista Mensile La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata Settembre 2014 • Anno XXX
- M. G. GRECO *Chiarimenti sull’istituto giuridico di concessione nella Direttiva 2014/23/UE Il rischio “operativo” nel rapporto concessorio* in www.lineeavcp.it
- 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
- E.VALERIANI *Public Procurement- Mercato, comportamenti, contratti e conflitti* Monduzzi editore, 2013
- 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*, www.fire-italia.it, 2012
- CER e AEES (manuale), *L’Energy Performance Contract (EPC) nel Social Housing*, in www.fresh-project.eu, 2012
- 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
- A. ZONTA, *Provincia di Treviso: la terza generazione del Global Service per il patrimonio scolastico*, in *Facility management*, Marzo 2012
- Contratti della pubblica amministrazione*, definizione in *Enciclopedia Giuridica Treccani*, www.treccani.it
- M. RAGAZZO, *Le politiche sull’energia e le fonti rinnovabili*, Torino, 2011
- A. TORRENTE e P. SCHLESINGER, a cura di F. ANELLI e C. GRANELLI, *Manuale di Diritto Privato*, Milano, 2011
- 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

C. COSCATELLA *Aspetti economico finanziari dell'EPC in Il contratto di rendimento energetico. Energy performance contract*, a cura P. PISELLI Torino, 2011

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

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

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

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

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

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

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

RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO pagina WEB