



Ricerca di Sistema elettrico

# Linee guida Contratti di Prestazione Energetica (EPC)

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

## LINEE GUIDA CONTRATTI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (EPC)

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

Settembre 2014

Piano Annuale di Realizzazione 2013

Accordo di Programma Ministero dello Sviluppo Economico - ENEA

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

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

Obiettivo: Studi e progettazione di interventi di efficienza energetica per le pubbliche amministrazioni

Responsabile del Progetto: Gaetano Fasano, ENEA

## Indice

SOMMARIO.....	4
INTRODUZIONE.....	5
1 I CONTRATTI EPC: INQUADRAMENTO .....	6
2 SCHEMA CONTRATTUALE .....	7
2.1 IL CONTRATTO .....	9
2.2 ULTERIORI SPECIFICHE .....	24
3 CONCLUSIONI.....	25
4 RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI .....	25

## Sommario

Il recente cambiamento del quadro normativo, europeo e nazionale sull'efficienza energetica ha comportato una profonda revisione degli standard prestazionali e delle procedure da sviluppare in tale ambito.

I recepimenti della Direttiva 31/2010/UE e della Direttiva 27/2012/UE [1] non riguardano solo gli ambiti dell'efficienza energetica degli edifici dal punto di vista tecnico e tecnologico, ma prevedono anche lo sviluppo di modelli e strumenti per il finanziamento degli interventi e per la messa punto di contratti di Energy Performance Contract.

Pertanto l'attività svolta riguarda la definizione delle linee guida per la realizzazione di nuovi format per la contrattualistica EPC che, basandosi sulle innovazioni tecnologiche avvenute nel campo dell'efficienza energetica, rispondano in modo adeguato alle esigenze normative che si sono via via formate in questo settore tecnico-amministrativo.

In particolare il lavoro svolto riguarda lo sviluppo di un modello applicativo per le PA al fine di coinvolgere operatori privati e favorire l'aggregazione della domanda, generare economie di scala e utilizzare contratti per l'assegnazione degli appalti con riferimento all'Energy Performance Contract; una linea guida, quindi, per accedere a finanziamenti europei, modelli e procedure per promuovere il coinvolgimento di operatori privati (ESCo).

La pubblicazione sul sito del suddetto documento avverrà solo a seguito dell'approvazione del Ministero dello Sviluppo Economico.

## Introduzione

Il contratto EPC è definito dalla Direttiva 2012/27/CE come “l'accordo contrattuale tra il beneficiario e il fornitore di una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, laddove siano erogati investimenti (lavori, forniture o servizi) nell'ambito della misura in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente o di altri criteri di prestazione energetica concordati, quali i risparmi finanziari”.

L'obiettivo che ci si è proposti nello sviluppo delle linee guida per i contratti EPC è quello di fornire un facile e veloce strumento di uso e consultazione sia per l'esperto dirigente pubblico, a cui è affidato il compito di approntare e gestire i contratti di rendimento energetico, sia per l'amministratore pubblico cui è demandata la scelta politica dell'attivazione di tali contratti.

I contratti EPC sono di natura atipica dei contratti EPC e il loro contenuto è altamente tecnico; infatti in questi, oltre ai contenuti giuridici (garanzie, foro competente, norme di sicurezza ecc.), si affiancano anche contenuti economici (modalità di finanziamento, calcolo delle prestazioni, ecc.) e contenuti altamente ingegneristici (diagnosi energetica, interventi di riqualificazione edilizia ed impiantistica).

Alla luce di quanto detto sopra, la struttura di contratto proposta in tali linee guida è stata caratterizzata per materia e le disposizioni contrattuali sono state articolate con una struttura il più semplice possibile, in modo tale che i contenuti saranno facilmente consultabili e comprensibili anche ai non addetti ai lavori.

## 1 I contratti EPC: inquadramento

In Italia alcuni elementi caratteristici del contratto EPC sono inseriti nei contratti Energy plus. In particolare dall'allegato tecnico PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO INTEGRATO ENERGIA PER LE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI AI SENSI DELL’ART. 26 LEGGE N. 488/1999 E S.M.I. E DELL’ART. 58 LEGGE N. 388/2000 redatto da CONSIP si stabilisce che "La Convenzione Servizio Integrato Energia prevede l’affidamento ad un unico Gestore, di seguito l’Assuntore, del Servizio Energia, ovvero tutte le attività di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti termici, compresa l’assunzione del ruolo di Terzo Responsabile, e di tutti gli impianti ad essi connessi. Al Servizio Energia è possibile aggiungere la gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione estiva e degli impianti elettrici. Il Servizio prevede, inoltre, la fornitura del vettore energetico termico e può altresì prevedere la fornitura del vettore energetico elettrico, oltre all’implementazione degli interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico del sistema edificio/impianto."

Da ciò si evince che la riqualificazione energetica degli edifici è un **obiettivo residuale** rispetto all'oggetto principale del contratto che consiste nella manutenzione degli impianti e nella fornitura del vettore energetico.

L’allegato XIII delle direttiva 2012/27/CE definisce gli elementi minimi che devono essere previsti nei contratti di rendimento energetico sottoscritti con il settore pubblico o nel relativo capitolato d'appalto, ovvero:

- un elenco chiaro e trasparente delle misure di efficienza da applicare o dei risultati da ottenere in termini di efficienza,
- i risparmi garantiti da conseguire applicando le misure previste dal contratto,
- la durata e gli aspetti fondamentali del contratto, le modalità e i termini previsti,
- un elenco chiaro e trasparente degli obblighi che incombono a ciascuna parte contrattuale,
- data o date di riferimento per la determinazione dei risparmi realizzati,
- un elenco chiaro e trasparente delle fasi di attuazione di una misura o di un pacchetto di misure e, ove pertinente, dei relativi costi,
- l'obbligo di dare piena attuazione alle misure previste dal contratto e la documentazione di tutti i cambiamenti effettuati nel corso del progetto,
- disposizioni che disciplinino l'inclusione di requisiti equivalenti in eventuali concessioni in appalto a terze parti.
- un’indicazione chiara e trasparente delle implicazioni finanziarie del progetto e la quota di partecipazione delle due parti ai risparmi pecuniari realizzati (ad esempio, remunerazione dei prestatori di servizi),
- disposizioni chiare e trasparenti per la quantificazione e la verifica dei risparmi garantiti conseguiti, controlli della qualità e garanzie,
- disposizioni che chiariscano la procedura per gestire modifiche delle condizioni quadro che incidono sul contenuto e i risultati del contratto (ad esempio, modifica dei prezzi dell'energia, intensità d'uso di un impianto),
- informazioni dettagliate sugli obblighi di ciascuna delle parti contraenti e sulle sanzioni in caso di inadempienza.

Inoltre, in risposta anche a quanto stabilito dal "conto termico", che prevede la finanziabilità degli interventi energetici solo a valle della loro realizzazione, tale documento propone un nuovo assetto contrattuale per la massimizzazione del risparmio energetico e del suo efficientamento.

**Per il raggiungimento dell'obiettivo principale della Direttiva 2012/27/CE, quale l'ottimizzazione della prestazione energetica degli edifici, lo schema proposto presuppone un cambio di logica contrattuale, ossia posporre la fornitura e la manutenzione degli impianti all'effettiva realizzazione degli interventi necessari per l'abbassamento della classe energetica degli edifici.**

**Tale cambio prevede la stesura di un contratto unico avente tre oggetti contrattuali (la riqualificazione energetica degli edifici ed impianti, la fornitura dei vettori energetici, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti) e articolato in due fasi distinte: la prima, pur comprendendo la fornitura dei vettori e la manutenzione degli impianti, si conclude con il collaudo dei lavori di riqualificazione; la seconda fase, che consta della sola fornitura e manutenzione, sarà attivata solo se gli interventi di riqualificazione effettuati saranno rispondenti al raggiungimento del risparmio energetico previsto in contratto.**

## 2 Schema contrattuale

Lo schema contrattuale, in linea con quanto previsto dalla Direttiva 2012/27/CE, prevede la seguente suddivisione, secondo un dettagliato indice degli articoli contrattuali:

### **PREMESSA**

#### **PARTE PRIMA INFORMAZIONI GENERALI**

- ART. 1 DEFINIZIONI
- ART. 2. FINALITA' E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL CONTRATTO
- ART. 3 OGGETTO DEL CONTRATTO
- ART. 4 CESSIONE DELL'APPALTO E SUBAPPALTO
- ART. 5 DURATA DEL CONTRATTO
- ART. 6 REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO
- ART. 7 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA
- ART. 8 ONERI A CARICO DELL'APPALTATORE
- ART. 9 ONERI A CARICO DEL COMMITTENTE
- ART. 10 SICUREZZA E SALUTE DEI LAVORATORI IN CANTIERE
- ART. 11 ISCRIZIONE NEI REGISTRI PROFESSIONALI
- ART. 12 RESPONSABILE DI CONTRATTO
- ART.13 DIREZIONE LAVORI
- ART. 14 TERZO RESPONSABILE
- ART. 15 COLLAUDO
- ART. 16 DOMICILIO DELL'APPALTATORE
- ART.17 OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI
- ART. 18 PRIVACY
- ART. 19 LEGGE APPLICABILE

- ART. 20 COMUNICAZIONI
- ART. 21 NORME SULLA SICUREZZA
- ART. 22 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE
- ART. 23 DOCUMENTO DI ASSEVERAZIONE DEI CONSUMI

**PARTE SECONDA - ASPETTI ECONOMICI E TECNICI**

- ART. 24 IMPORTO DEL CONTRATTO
- ART. 25 MODALITA' DI PAGAMENTO E DETERMINAZIONE DELLE COMPETENZE ECONOMICHE SPETTANTI ALL'APPALTATORE RELATIVE AL RISPARMIO ENERGETICO
- ART. 26 VARIAZIONI AL PROGETTO E AL CORRISPETTIVO.
- ART. 27 SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE - ONERI FISCALI
- ART. 28 CONTRIBUTI PUBBLICI E TITOLI DI EFFICIENZA ENERGETICA
- ART. 29 FINANZIAMENTI
- ART. 30 METODOLOGIA DI ANALISI CONOSCITIVA/DIAGNOSI ENERGETICA FINALIZZATA ALLA PROPOSIZIONE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
- ART. 31 INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
- ART. 32 EDIFICI ED IMPIANTI OGGETTO DELL'APPALTO E LORO CONSEGNA
- ART. 33 MODIFICAZIONE DEL NUMERO DEGLI EDIFICI OGGETTO DEL CONTRATTO. ESTENSIONE DELL'ATTIVITA'
- ART. 34 CAPITOLATO TECNICO
- ART. 35 RICONSEGNA DEGLI EDIFICI E DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI
- ART. 36 PRESTAZIONI A MISURA
- ART. 37 ANALISI DELLE COMPONENTI DEL PREZZO E AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI
- ART. 38 CONTROLLI E MISURE
- ART. 39 CONTATORI DI CALORE E RILEVATORE DEI GRADI/GIORNO

**PARTE TERZA - RESPONSABILITA'**

- ART. 40 RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE
- ART. 41 RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE PER SUBAPPALTO
- ART. 42 RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRAZIONE (CODICE COMPORTAMENTALE)
- ART. 43 DANNI CAUSATI DA FORZA MAGGIORE
- PARTE QUARTA - GARANZIE E PENALI
- ART. 44 DEPOSITO CAUZIONALE
- ART. 45 GARANZIA ASSICURATIVA - RESPONSABILITA' CIVILE E PENALE
- ART. 46 PENALI
- ART. 47 PENALI/BONUS IN CASO DI MANCATO/MIGLIORE RISPARMIO ENERGETICO RISPETTO AL RISPARMIO MINIMO GARANTITO
- ART. 48 CONTROLLO DA PARTE DEL COMMITTENTE



## 2.1 Il contratto

### 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 l'amministrazione pubblica a indire la gara e a sottoscrivere il contratto

#### ESEMPIO:

Il presente contratto è regolato dalle seguenti norme: ... *individuare (Rif. Cap. 1 Capitolato tecnico)*

Esso disciplina la riqualificazione energetica degli edifici di pertinenza dell'amministrazione....., nonché l'erogazione del servizio energia e del servizio di manutenzione degli impianti tecnologici afferenti agli edifici riqualificati

Nello stipulare il presente contratto l'amministrazione ha riscontrato la necessità.....*indicare le ragioni.*

Importante è dichiarare che le premesse sono parte integrante del contratto unitamente all'Allegato Tecnico facente parte del bando di gara.

### **PARTE PRIMA INFORMAZIONI GENERALI**

#### **ART. 1 DEFINIZIONI**

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

Le definizioni utilizzabili possono essere ricavate per i termini energetici dalla direttiva 2012/27/CE, 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.

L'elencazione può seguire due criteri uno alfabetico o uno per materia. Per l'impostazione da noi scelta sarebbe preferibile quella per materia, anche se quella alfabetica è di più facile consultazione.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo, nel capitolo 2 del Capitolato Tecnico si riportano i termini maggiormente utilizzati nel presente contratto e nel Capitolato Tecnico stesso con le relative definizioni.

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

Nelle finalità deve essere chiaramente stabilito che vi è una finalità primaria che è data dalla riqualificazione energetica degli edifici/impianti cui è subordinata la seconda finalità che è la fornitura del servizio energia e la manutenzione.

La modalità è individuata in una contemporaneità dei due obiettivi dove la seconda finalità (fornitura/manutenzione) prosegue solo se gli interventi di riqualificazione energetica hanno la potenzialità di produrre i risparmi attesi espressi in kWh. In caso contrario oltre alle eventuali applicazioni di penali il contratto prevederà la clausola risolutiva espressa.

### ESEMPIO

Con il presente contratto la P.A. persegue il seguente obiettivo primario: la riqualificazione energetica degli edifici (*elencati in allegato*) al fine di conseguire significativi risparmi energetici senza sacrificare il confort ambientale. Sono a carico dell'impresa aggiudicatrice tutti i costi, compresi quelli di progettazione necessari per l'intervento. Durante l'esecuzione dei lavori di riqualificazione, l'impresa aggiudicataria effettuerà anche la fornitura dei vettori energetici individuati in ...(Energia Elettrica, Gas naturale, GPL, Gasolio, ecc ) e la manutenzione degli impianti. Fino alla conclusione dei lavori di riqualificazione energetica degli edifici, la P.A. corrisponderà all'aggiudicatario un canone così come stabilito all'art. 24 (*Importo del contratto*), comprensivo della remunerazione dei costi dei vettori energetici utilizzati.

La P.A. si riserva di proseguire la fornitura dei vettori energetici e la manutenzione degli impianti solo a valle della riqualificazione energetica e solo qualora questa sia ritenuta idonea all'ottenimento dei risparmi energetici previsti.

## ART. 3 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il presente contratto ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere, lavori e provviste occorrenti per eseguire e dare completamente ultimati:

### ESEMPIO

... .. la riqualificazione energetica degli edifici individuati nell'allegato... e la manutenzione degli impianti ad esso afferenti, nonché la fornitura dei vettori energetici.

## ART. 4 CESSIONE DELL'APPALTO E SUBAPPALTO

È vietata la cessione totale o parziale del presente contratto.

È consentito il subappalto a terzi degli interventi o parte di essi sotto l'osservanza di quanto prescritto dall'art. 118 del d.lgs. n. 163/06 e successive modifiche e integrazioni

D.lgs. 163/06:

<http://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2006-05-02&atto.codiceRedazionale=006G0184&currentPage=1>

In caso di subappalto, l'Amministrazione ne rilascerà l'autorizzazione, ove prevista, previa acquisizione della certificazione anti-mafia, di cui al d.lg. 490/1994 e s.m.i.

#### ART. 5 DURATA DEL CONTRATTO

Il presente contratto ha la durata di anni..... a decorrere dalla data di sottoscrizione del Verbale di Presa in Consegna degli Impianti, necessari per .....

##### ESEMPIO

..... per la riqualificazione energetica degli edifici individuati nell'allegato..... La fornitura dei vettori energetici e la manutenzione degli impianti afferenti agli edifici individuati sarà prolungata per ulteriori anni... solo se gli interventi di riqualificazione effettuati saranno rispondenti al raggiungimento del risparmio energetico previsto in contratto.

#### ART. 6 REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO

*Scegliere una delle seguenti opzioni*

*opzione 1: lavori soggetti a collaudo*

Il certificato di collaudo provvisorio è emesso entro il termine perentorio di sei mesi dall'ultimazione dei lavori ed ha carattere provvisorio.

*opzione 2: lavori non soggetti a collaudo*

Il certificato di regolare esecuzione è essere emesso entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori 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; il silenzio di quest'ultima protrattosi per due mesi oltre predetto termine di due anni equivale ad approvazione.

L'appaltatore deve provvedere alla custodia, alla buona conservazione e alla gratuita manutenzione di tutte le opere e impianti oggetto dell'appalto fino all'approvazione, esplicita o tacita, del certificato di collaudo provvisorio/di regolare esecuzione; resta nella facoltà della stazione appaltante richiedere la consegna anticipata di parte o di tutte le opere ultimate.

#### ART. 7 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

In caso di inadempimento dell'appaltatore, anche a uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto, l'Amministrazione, mediante l'inoltro di lettera raccomandata A/R, assegnerà all'appaltatore, 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; l'Amministrazione appaltante ha la facoltà di ritenere definitivamente la cauzione, ove essa non sia stata ancora restituita, e/o di applicare la relativa penale, nonché di procedere nei confronti dell'appaltatore per il risarcimento del danno.

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

**1) Inadeguatezza dei lavori o dei materiali usati per la riqualificazione energetica al raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico medio previsti dal progetto**

**2) Interruzione del servizio protratto, senza giustificato motivo, per quindici giorni anche non consecutivi nell'arco dell'intera durata contrattuale, o per tre giorni consecutivi;**

**3) Ripetute e gravi inosservanze di norme di legge o di regolamenti in materia di sicurezza degli impianti, di prevenzione incendi e di inquinamento atmosferico;**

- 4) Grave inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze;
  - 5) Subappalto abusivo, associazione, anche in partecipazione, o raggruppamento temporaneo di imprese non dichiarati in precedenza;
  - 6) Intervenuta emanazione nei confronti dell'appaltatore 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, di subappaltatori, di fornitori, di lavoratori o di terzi legati all'appaltatore;
  - 7) Gravi violazioni delle clausole contrattuali che compromettono la regolarità dei lavori o del servizio.
  - 8) Frode nell'esecuzione dei lavori o altri casi di cui all'articolo 135 del Codice dei contratti;
  - 9) Inadempimento alle disposizioni contrattuali o della direzione lavori circa i tempi di esecuzione;
  - 10) Non rispondenza dei beni forniti alle specifiche di contratto e allo scopo dell'opera;
- La stazione appaltante risolve il contratto in caso di decadenza dell'attestazione S.O.A. per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci.
- In caso di risoluzione anticipata, all'appaltatore saranno rimborsate le quote di ammortamento dei costi e dei lavori realizzati, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione al risarcimento dei danni conseguenti alla risoluzione anticipata.

#### ART. 8 ONERI A CARICO DELL'APPALTATORE

Sono a carico dell'appaltatore:

- 1) L'elaborazione della progettazione a livello esecutivo;  
*(per appalti di progettazione esecutiva ed esecuzione di lavori sulla base del progetto preliminare)*  
l'affidatario propone alla stazione appaltante il coordinatore per la progettazione che redige, per il progetto esecutivo, il piano di sicurezza e di coordinamento (art. 168 c.10 DPR 207/2010).
- 2) Tutti gli oneri già previsti dal capitolato speciale d'appalto, quelli a lui imposti per legge, per regolamento o in forza del capitolato generale.
- 3) Consegna a piè d'opera di tutti i materiali e mezzi d'opera occorrenti per la realizzazione degli interventi, nonché le spese relative al loro trasporto, alla loro messa in opera e alle eventuali trasferte del personale addetto ai lavori;
- 4) In ogni caso si intendono comprese nei lavori e perciò a carico dell'appaltatore le spese per:
  - a) l'impianto, la manutenzione e l'illuminazione dei cantieri;
  - b) attrezzi e opere provvisorie 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) la custodia e la conservazione delle opere fino all'emissione del certificato di collaudo provvisorio/di regolare esecuzione .
- 5) La direzione di cantiere, la sorveglianza dei lavori relativi agli impianti e l'adozione di tutte le procedure idonee a garantire la sicurezza sul lavoro;
- 6) L'ottenimento delle autorizzazioni di legge, con preventiva elaborazione di tutta la documentazione tecnico-amministrativa necessaria;
- 7) L'apertura di cantiere;
- 8) L'ottenimento degli allacci eventualmente necessari per il funzionamento degli impianti, con la predisposizione e presentazione delle relative pratiche;
- 9) La redazione delle dichiarazioni di conformità previste dal d.m. 37/2008;
- 10) L'ottenimento delle certificazioni finali obbligatorie;
- 11) L'assistenza richiesta in caso di visite di controllo dei funzionari degli enti preposti alla sicurezza (ASL, ISPESL, VVF, ecc.).

#### ART. 9 ONERI A CARICO DEL COMMITTENTE

L'Amministrazione metterà a disposizione tutta la documentazione in suo possesso (dichiarazioni di conformità e certificati di collaudo, **attestato di prestazione energetica (APE)**, progetti, elaborati grafici, documentazione tecnica, certificazioni già ottenute, ecc.).

**L'Amministrazione Committente ha reso disponibile all'Appaltatore la diagnosi energetica degli edifici sottoposti ad interventi di riqualificazione energetica, che con la sottoscrizione del presente contratto s'intende approvata senza ulteriori riserve da entrambe le parti.**

È a carico dell'Amministrazione la fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica. Per quest'ultima i costi sono comprese nel canone pattuito.

#### ART. 10 SICUREZZA E SALUTE DEI LAVORATORI IN CANTIERE

Il personale dell'appaltatore 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, l'appaltatore notificherà per iscritto i nominativi e le relative qualifiche delle persone impegnate, nonché un recapito telefonico per la pronta reperibilità del personale 24h su 24h, per 365 gg/anno.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere la sostituzione delle persone non gradite.

L'appaltatore 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'appaltatore, ha depositato presso la stazione appaltante:

a. il documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 28 del D.lgs. 81/2008 e s.m.i.;

*(opzione 1: cantieri soggetti all'obbligo di piano di sicurezza e coordinamento)*

b. eventuali proposte integrative del piano di sicurezza e di coordinamento (art. 131, c.3, D.lgs. 163/2006 e Art. 100 del D.lgs. 81/2008), del quale assume ogni onere e obbligo;

*(opzione 2: cantieri non soggetti all'obbligo di piano di sicurezza e coordinamento)*

b. un proprio piano di sicurezza sostitutivo del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'art. 131, c. 2, l. b), del D.lgs 163/2006

c. un proprio piano operativo di sicurezza per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori, quale piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza \_\_\_\_ di cui alla lettera b). che farà osservare sia ai propri dipendenti che ai terzi presenti sugli impianti/edifici

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

L'appaltatore 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'appaltatore, previa la sua formale costituzione in mora, costituiscono causa di risoluzione del contratto in suo danno

L'appaltatore 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'appaltatore dovrà dimostrare l'avvenuto versamento degli oneri previdenziali e assistenziali mediante apposito Documento Unico di Regolarità Contributiva ai sensi dall'art. 90, c. 9, l. b), D.lgs. 81/2008 e dall'allegato XVII, punto 1, lettera i), allo stesso decreto legislativo, prima dell'emissione di ogni acconto. In caso di inottemperanza a tale obbligo, sia se segnalata dall'ispettorato del lavoro, sia se accertata dall'Amministrazione stessa, l'Amministrazione appaltante procederà, previa comunicazione all'impresa, a

destrarre l'1% sui pagamenti dovuti, destinando tale somma a garanzia dell'adempimento degli obblighi previdenziali.

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

L'appaltatore è altresì responsabile rispetto all'Amministrazione dell'osservanza delle norme anzidette da parte di eventuali subappaltatori nei confronti dei loro rispettivi dipendenti.

#### **ART. 11 ISCRIZIONE NEI REGISTRI PROFESSIONALI**

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

#### **ART. 12 RESPONSABILE DI CONTRATTO**

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

- 1) il Sig. ... responsabile, il Sig. ... sostituto per l'Amministrazione appaltante;
- 2) il Sig. ...responsabile, il Sig. ... sostituto per la società appaltatrice.

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

I responsabili hanno l'obbligo di reperibilità 24h su 24h, sabato, domenica e festivi compresi.

L'appaltatore che non conduce i lavori personalmente deve conferire mandato con rappresentanza, per atto pubblico e deposito presso la stazione appaltante, 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'appaltatore rimane responsabile dell'operato del suo rappresentante. L'appaltatore o il suo rappresentante deve, per tutta la durata dell'appalto, garantire la presenza sul luogo dei lavori. La stazione appaltante può esigere il cambiamento immediato del rappresentante dell'appaltatore, previa motivata comunicazione.

#### **ART.13 DIREZIONE LAVORI**

Per l'esecuzione dei lavori, l'amministrazione aggiudicatrice nomina Direttore Lavori l'ing. ... e assistenti alla direzione lavori i ... Come prescritto dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici (art. 130 D.lgs. 163/2006)

#### **ART. 14 TERZO RESPONSABILE**

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

#### **ART. 15 COLLAUDO**

Per il collaudo dei lavori, sarà affidato l'incarico ai seguenti professionisti in organico presso .... secondo le modalità prescritte dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici (art. 120 d.lgs. 163/2006)

#### **ART. 16 DOMICILIO DELL'APPALTATORE**

L'appaltatore comunicherà all'Amministrazione il proprio domicilio legale, che dovrà mantenere per tutta la durata del contratto, a cui l'Amministrazione invierà tutte le notifiche e le comunicazioni necessarie.

#### **ART.17 OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI**

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

##### **ESEMPIO**

Per quanto non espressamente indicato dal contratto, si rimanda al Codice Civile.  
Inoltre, saranno osservati i regolamenti, gli usi e le consuetudini del 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. 18 PRIVACY**

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal Codice sulla Privacy (D.lgs 196/2003), le parti prendono atto di aver provveduto a scambiarsi le informative in materia di tutela dei dati personali.  
Con la sottoscrizione del presente contratto, le parti esprimono il proprio consenso informato al trattamento dei dati.

#### **ART. 19 LEGGE APPLICABILE**

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana e dalla normativa europea.  
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti rinviano alle norme in materia di appalto, se compatibili con le specifiche caratteristiche del progetto.

#### **ART. 20 COMUNICAZIONI**

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

##### **ESEMPIO**

..... tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o con posta certificata presso l'indirizzo indicato in allegato.

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. 21 NORME SULLA SICUREZZA**

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

#### **ART. 22 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Per ogni eventuale controversia che dovesse insorgere in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di \_\_\_\_\_

#### ART. 23 DOCUMENTO DI ASSEVERAZIONE DEI CONSUMI

La Stazione Appaltante compilerà un documento di asseverazione dei consumi nel quale, sulla base degli studi compiuti verrà individuato il tetto massimo di KWh/Nmc/Ton/litri mensili, che sarà fornito senza alcun costo aggiuntivo rispetto al canone pattuito.

Tale documento firmato dai responsabili di contratto, regolerà la fornitura di energia per lo svolgimento del servizio. Qualsiasi revisione al documento di asseverazione dei consumi dovrà essere accettata concordemente e sottoscritta dalle parti in calce al documento originario o a questo allegata.

#### PARTE SECONDA - ASPETTI ECONOMICI E TECNICI

##### ART. 24 IMPORTO DEL CONTRATTO

L'importo contrattuale è di complessivi € ... .. così ripartiti:

Prima fase: Servizio Energia

Canone di riqualificazione €/.../anno

Canone fornitura €/.../anno

Canone manutenzione €/.../anno

Seconda fase: fornitura e manutenzione

Canone fornitura €/.../anno

Canone manutenzione €/.../anno

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

La P.A. si impegna a corrispondere all'impresa ogni eventuale costo ulteriore relativo alla fornitura di vettori energetici dovuto a consumi prodotti da eventi eccezionali o da cause imputabili direttamente ai comportamenti dei propri dipendenti.

##### ART. 25 MODALITA' DI PAGAMENTO E DETERMINAZIONE DELLE COMPETENZE ECONOMICHE SPETTANTI ALL'APPALTATORE RELATIVE AL RISPARMIO ENERGETICO

L'Appaltatore per il Servizio Energia ed il Servizio di Manutenzione degli Impianti Tecnologici oggetto del presente contratto, verrà remunerato secondo le modalità descritte nel capitolo 11 Del Capitolato Tecnico relativamente alla definizione:

- del Canone a misura previsto per il Servizio Energia, ( con i Prezzi unitari e la modalità di revisione degli stessi),
- la modalità forfetaria di corresponsione del Canone del Servizio di Manutenzione degli Impianti Tecnologici,
- .....
- i listini di riferimento da utilizzarsi per la contabilizzazione dei lavori extra canone

Le fatture per la remunerazione del Servizio sono emesse con cadenza ....(es. trimestrale), almeno xx (es. 15) giorni dopo il termine di ogni Trimestre di Riferimento in cui viene erogato lo stesso.

Per quegli interventi aventi durata superiore al Trimestre di Riferimento è facoltà dell'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'Appaltatore e controllato ed approvato a cura dell'Amministrazione Committente.



**Nelle fatture dovranno essere esplicitati i dati elencati nel par. 11.4 Del Capitolato Tecnico.**

#### **ART. 26 VARIAZIONI AL PROGETTO E AL CORRISPETTIVO.**

Qualora la stazione appaltante, per il tramite della direzione dei lavori, richiedesse e ordinasse modifiche o varianti in corso d'opera, fermo restando il rispetto delle condizioni e della disciplina di cui all'articolo 132 del Codice dei contratti, le stesse verranno concordate e successivamente liquidate sulla base di una nuova perizia, eventualmente redatta e approvata in base a nuovi prezzi stabiliti mediante il verbale di concordamento ai sensi dell'art. 163 del D.P.R. 207/2010.

In tal caso trova applicazione, verificandosene le condizioni, la disciplina di cui agli artt. 43 c. 8, 161 e 162 del D.P.R. 207/2010.

E' prevista la riserva di esecuzione da parte dell'appaltatore, al fine di rilevare che l'intervento sia in grado di garantire l'equilibrio economico-finanziario della futura operazione di riqualificazione, rendendo possibile lo svolgimento del servizio, oltre agli oneri finanziari e al profitto.

Lo scioglimento della riserva di esecuzione è una facoltà dell'appaltatore.

#### **ART. 27 SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE - ONERI FISCALI**

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

#### **ART. 28 CONTRIBUTI PUBBLICI E TITOLI DI EFFICIENZA ENERGETICA**

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

#### **ART. 29 FINANZIAMENTI**

**Dopo opportuna valutazione, la Pubblica Amministrazione autorizza il ricorso al finanziamento tramite terzi.**

#### **ART. 30 METODOLOGIA DI ANALISI CONOSCITIVA/DIAGNOSI ENERGETICA FINALIZZATA ALLA PROPOSIZIONE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

**La diagnosi energetica a base di gara effettuata dalla Amministrazione Committente è stata resa disponibile all'Appaltatore (par. 9.4 Capitolato Tecnico). Il modello di diagnosi energetica utilizzato dall'Amministrazione committente in fase di gara deve essere utilizzato dall'Appaltatore come modello di riferimento per tutte le successive diagnosi energetiche. Il Committente potrà comunque richiedere all'Appaltatore l'applicazione dei nuovi standard prestazionali previsti dalla successiva legislazione in materia di efficienza energetica.**

**L'Appaltatore si impegna ad aggiornare l'attestato di prestazione energetica a seguito della realizzazione di tutti gli interventi di riqualificazione energetica nel corso della durata del contratto, rispettando i termini previsti dalla normativa in vigore al momento della fine lavori.**

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

**L'Amministrazione committente potrà chiedere la sostituzione dei tecnici indicati nel solo caso in cui gli stessi non abbiano i requisiti di legge.**

L'Appaltatore dovrà inoltre comunicare all'Amministrazione il software utilizzato ed evidenziare la rispondenza ai requisiti richiesti. Il nome del software utilizzato e la relativa versione dovranno essere indicati sull'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato. In particolare dovrà riportare il Poster Performance.

#### **ART. 31 INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

L'Appaltatore, nei limiti previsti dalla normativa vigente, può proporre alla Stazione Appaltante interventi migliorativi o aggiuntivi di riqualificazione energetica che abbiano caratteristiche, procedure e condizioni riportate nel par. 9.4 del Capitolato Tecnico

Resta inteso che tutti gli interventi di riqualificazione energetica sono a carico dell'Appaltatore, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione Committente, fino al raggiungimento della quota del 10% del Canone del Servizio Energia e che l'Appaltatore beneficia dei risparmi conseguenti per tutta la durata del contratto.

Gli interventi di riqualificazione energetica saranno contabilizzati in base ai listini o elenco prezzi riportati nel par. 11.3 del Capitolato Tecnico, al netto dello sconto offerto, e saranno remunerati extra canone al superamento della quota del 10% del Canone stimato del Servizio Energia.

Anche gli interventi remunerati nella quota massima del 10% del Canone del Servizio Energia sono preventivati sulla base dei suddetti listini.

Gli interventi proposti dovranno essere preventivati dall'Appaltatore ed approvati dalla Amministrazione Committente, secondo quanto prescritto al par. 9.4.1 del Capitolato Tecnico

Per ogni singolo intervento di riqualificazione energetica autorizzato dall'Amministrazione Committente, compresi quelli previsti nel Piano degli Interventi, deve essere elaborato dall'Appaltatore un progetto tecnico-economico, da allegare al relativo preventivo, i cui contenuti specifici degli interventi di Riqualificazione Energetica sono elencati nel par. 9.4.1 del Capitolato Tecnico.

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

#### **ART. 32 EDIFICI ED IMPIANTI OGGETTO DELL'APPALTO E LORO CONSEGNA**

È cura dell'Appaltatore eseguire tutte le attività propedeutiche alla presa in consegna degli edifici e degli impianti come riportato nel capitolo 6 del Capitolato Tecnico. In particolare dovrà:

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

Con il Verbale di presa in consegna l'Appaltatore prende formalmente in carico gli impianti e le apparecchiature per tutta la durata del contratto

#### **ART. 33 MODIFICAZIONE DEL NUMERO DEGLI EDIFICI OGGETTO DEL CONTRATTO. ESTENSIONE DELL'ATTIVITA'**

Nel corso della durata del Contratto, potranno essere apportate variazioni, rispetto a quanto già stipulato, purché siano rispettate le prescrizioni di cui al capitolo 4 del Capitolato Tecnico.

L'importo contrattuale potrà variare, in aumento o in diminuzione secondo le effettive necessità determinate dall'Amministrazione ed alle condizioni previste dalla normativa vigente. Le variazioni in aumento possono comunque essere riconosciute nel limite massimo del ribasso d'asta ed alle condizioni previste dall'ordinamento.

Nel caso del pieno rispetto delle condizioni di cui al presente contratto e di un miglioramento dei risparmi ottenuti il contratto potrà essere esteso per un periodo massimo di quello previsto dal contratto.

#### **ART. 34 CAPITOLATO TECNICO**

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

##### **ESEMPIO**

Il Capitolato Tecnico è composto di .....(numero) capitoli che trattano:

- Aspetti gestionali e logistici
- Servizio reperibilità e pronto intervento
- Servizio gestione calore
- Servizio manutenzione
- Ecc.

#### **ART. 35 RICONSEGNA DEGLI EDIFICI E DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI**

Alla fine del rapporto contrattuale, l'Appaltatore è tenuto a riconsegnare all'Amministrazione Committente gli edifici, gli impianti ed i loro accessori, nonché i locali interessati, nel rispetto della normativa vigente ai fini della sicurezza, dell'esercizio e del contenimento dei consumi energetici, unitamente a tutte le certificazioni richieste dalla normativa vigente.

Eventuali migliorie e/o sostituzione di parti degli impianti sono considerate a tutti gli effetti di proprietà dell'Amministrazione

Lo stato di conservazione degli edifici e degli impianti deve essere accertato, in contraddittorio dall'Amministrazione Committente e dall'Appaltatore, in un apposito Verbale di Riconsegna (par. 6.1.2 del Capitolato tecnico)

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

#### **ART. 36 PRESTAZIONI A MISURA**

La gestione di eventuali prestazioni a misura che si rendessero necessarie sia su proposta dell'Appaltatore che su richiesta dell'Amministrazione, prime fra tutte le modalità e le tempistiche di presentazione del preventivo, deve seguire quanto disposto nel par. 11.3.1 del Capitolato Tecnico allegato al presente Contratto.

Per prestazioni ed attività a misura si intendono: gli interventi di manutenzione per ripristino funzionale (a guasto), ovvero quelli finalizzati al ripristino della corretta funzionalità dell'impianto termico, nessuno escluso, e gli interventi di manutenzione straordinaria relativi sia ad eventuali lavori di adeguamento normativo e/o funzionale scaturenti da nuove disposizioni di legge emanate nel corso della durata dell'appalto, sia ad eventuali ulteriori interventi di riqualificazione energetica, non ricompresi nell'offerta in fase di gara, proposti dall'Appaltatore ed accettati dall'Amministrazione nei limiti della normativa vigente.

#### **ART. 37 ANALISI DELLE COMPONENTI DEL PREZZO E AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI**

Il valore del Canone dovuto per il Servizio erogato nell'intera Stagione di Climatizzazione è ottenuto secondo quanto riportato nel par. 11.1 del Capitolato Tecnico.

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

La revisione del prezzo è calcolata alla scadenza di ogni Trimestre di Riferimento per la sola quota relativa al combustibile, assunta convenzionalmente pari al .... (*es. 75%*) del Prezzo Unitario del Servizio Energia e secondo le modalità di cui al par. 11.1.2.1 del Capitolato Tecnico.

#### **Art 38 CONTROLLI E MISURE**

Prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale ed estiva, l'appaltatore al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, deve eseguire per ogni centrale termica tutti i controlli e le misure previste dalla normativa vigente e tenere aggiornato il Libretto di Centrale.

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

Nel capitolato Tecnico vengono dettagliati le parti e le modalità di controllo e misura degli impianti e delle apparecchiature

#### **ART. 39 CONTATORI DI CALORE E RILEVATORE DEI GRADI/GIORNO**

All'atto della consegna dell'impianto, o comunque prima dell'attivazione dei servizi oggetto del presente contratto, l'Appaltatore dovrà garantire la presenza di un adeguato sistema per la contabilizzazione dell'energia complessivamente utilizzata da ciascuna delle utenze servite dall'impianto, secondo quanto previsto nel par. 9.5 del Capitolato Tecnico

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

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

L'Appaltatore è obbligato ad installare a suo onere, ove non presenti, gli apparecchi per la misurazione/registrazione della temperatura ambiente e gli apparecchi per la misurazione/registrazione della temperatura esterna come riportato nel par. 9.5 del Capitolato Tecnico.

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

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

I costi telefonici necessari al funzionamento del sistema di gestione e monitoraggio a distanza degli impianti sono a carico dell'Amministrazione Committente.

### **PARTE TERZA - RESPONSABILITA'**

#### **ART. 40 RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE**

L'appaltatore è responsabile dei danni derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di prescrizioni di leggi o del presente capitolato, arrecati per fatto proprio o dei propri dipendenti all'Amministrazione o a persone e cose di altre ditte o di terzi.

In caso di inosservanza anche parziale del presente capitolato, l'Amministrazione potrà applicare una trattenuta cautelativa del 5-10% sui pagamenti in scadenza successivi alla dichiarazione scritta

dell'inosservanza, senza che l'appaltatore possa opporvisi. Trascorsi 30 giorni dalla segnalazione, l'Amministrazione provvederà direttamente con addebito dell'onere all'appaltatore.

#### **ART. 41 RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE PER SUBAPPALTO**

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

#### **ART.42 RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRAZIONE (CODICE COMPORTAMENTALE)**

**L'Amministrazione Committente, con la sottoscrizione del protocollo tecnico redatto dall'Appaltatore, si impegna a far rispettare ai propri dipendenti, il codice comportamentale in esso contenuto, affidando al proprio Energy Manager o figura analoga, il controllo del rispetto delle norme in esso contenute e scaturite dall'attività formativa a carico dell'Appaltatore.**

#### **ART. 43 DANNI CAUSATI DA FORZA MAGGIORE**

L'appaltatore non avrà diritto ad alcun indennizzo per avarie, perdite o danni che si verificassero nel cantiere durante il corso dei lavori.

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.

Nessun compenso sarà dovuto dall'Amministrazione per danni o perdite di materiali non ancora posti in opera, di utensili, ecc.

### **PARTE QUARTA - GARANZIE E PENALI**

#### **ART. 44 DEPOSITO CAUZIONALE**

Con la sottoscrizione del presente contratto, viene svincolata la cauzione provvisoria prestata in sede di gara ai sensi dell'art. 75 del d.lgs. 163/06.

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

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

La cauzione resta vincolata fino al termine dell'appalto e all'avvenuta riconsegna all'Amministrazione di tutti gli impianti ed edifici oggetto del contratto e sarà restituita all'appaltatore solo dopo il soddisfacimento di tutti gli oneri e gli obblighi prescritti dal contratto e dalle leggi vigenti, certificati dal verbale di accettazione e presa in consegna degli impianti/edifici da parte dell'Amministrazione.

D.lgs. 163/06:

<http://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2006-05-02&atto.codiceRedazionale=006G0184&currentPage=1>

**ART. 45 GARANZIA ASSICURATIVA - RESPONSABILITA' CIVILE E PENALE**

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

L'Amministrazione 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'appaltatore di una 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'appaltatore e il ripristino degli impianti/edifici danneggiati. L'importo della polizza è fissato ... *(importo proporzionato a quello del contratto)*.

La copia della polizza viene depositata all'atto della firma del contratto presso l'Amministrazione, che si riserva, in caso di inadempienza, di provvedere direttamente alla stipula di tale assicurazione con relativi oneri a capo dell'appaltatore.

In caso di danni o malfunzionamenti, l'appaltatore è tenuto a comunicarli immediatamente anche all'Amministrazione.

**ART. 46 PENALI**

**In caso di difformità riscontrate rispetto a quanto stabilito nel contratto, nel capitolato speciale, nell'offerta tecnica o per ritardo, l'appaltatore corrisponderà all'Amministrazione una penale pari a € xxxxx *(in lettere)* al giorno *(definire: a titolo esemplificativo vedi capitolo 13 del Capitolato Tecnico)* .**

**Le difformità dovranno riguardare le seguenti attività:**

- *(elencare: a titolo esemplificativo vedi par. 13.2 del Capitolato Tecnico)*

ESEMPIO:

**In caso di mancato intervento dalla chiamata nel periodo di funzionamento degli impianti entro il tempo stabilito, all'appaltatore sarà applicata una penale pari a € xxx *(in lettere)* per ogni ora di ritardo.**

**In caso di mancata riconsegna degli impianti/edifici alla conclusione del contratto, l'Amministrazione, trascorsi trenta giorni lavorativi dalla messa in mora, provvederà direttamente defalcando le relative spese dalla cauzione o da quanto dovuto all'appaltatore.**

**L'Amministrazione appaltante, per i crediti derivanti dall'applicazione delle penali, potrà compensare i suddetti crediti con quanto dovuto all'appaltatore a qualsiasi titolo e/o, in difetto, avvalersi della cauzione**

.....

**ART. 47 PENALI/BONUS IN CASO DI MANCATO/MIGLIORE RISPARMIO ENERGETICO RISPETTO AL RISPARMIO MINIMO GARANTITO**

1. **L'offerta di rendimento minimo e il protocollo tecnico presentato dall'appaltatore in sede di gara e contenente le norme comportamentali a cui l'utenza deve attenersi per non falsare la misura dell'adempimento riguarda:**
  - a. **modalità di utilizzo efficiente dei terminali e degli impianti**
  - b. **modalità di utilizzo dei locali dell'edificio**
  - c. **modalità di formazione e di modifica comportamentale degli utenti**

d. Ecc.....

2. A decorrere dalla sottoscrizione del contratto per tutta la durata di erogazione del servizio la stazione appaltante garantisce la corretta gestione da parte dell'utenza del sistema sottoposto alla manutenzione dell'Appaltatore, secondo le prescritte norme di comportamento contenute nel protocollo.
3. L'attività di verifica dei risultati attraverso la rilevazione delle performance in termini di consumi e di rendimenti è effettuata da un arbitro nominato dalle parti in comune accordo tra loro, le cui prestazioni saranno individuate secondo le tariffe dell'albo professionale di appartenenza, e saranno a carico delle parti nella misura del 50% pro capite.
4. All'esito delle verifiche annuali che accertano il mancato raggiungimento della soglia attesa di risparmio energetico garantito consegue, come effetto automatico dell'inadempimento alle obbligazioni del contratto, il pagamento di una penale a carico dell'Appaltatore, salvo risarcimento dei maggiori danni. Il mancato rispetto del protocollo comportamentale di cui al punto 1 che abbia impedito il raggiungimento dei livelli di risparmio energetico atteso non comporta l'applicazione delle penali a carico dell'Appaltatore.
5. La penale si applica al corrispettivo di appalto dovuto dalla stazione appaltante nella stessa misura della percentuale del mancato risparmio garantito. L'importo delle penali verrà dedotto dal primo certificato di pagamento utile, previa notifica all'appaltatore 20 giorni prima, se non contestata. In caso di contestazione la penale potrà essere applicata solo dopo il parere tecnico vincolante espresso dall'arbitro di cui al punto 3.
6. La penale non si applica se il risparmio energetico conseguito è del.....% (*definire*) minore di quello garantito.
7. In caso di un risparmio ottenuto maggiore rispetto a quello concordato si applica invece una maggiorazione che, in base all'offerta predisposta dall'appaltatore, sarà pari al [...] % del saldo del Surplus del Periodo. Tale maggiorazione verrà conteggiata nel primo certificato di pagamento utile.
8. L'applicazione di penali superiori al.....%(*definire*) del risparmio garantito determina la risoluzione del contratto ex art. 1456 c. c. (clausola risolutiva espressa).
9. Alla applicazione della prima penale l'appaltatore si impegna a porre in essere tutte le misure necessarie per il raggiungimento del risparmio garantito previsto dal contratto. Tale impegno è assicurato anche nel caso in cui il mancato risparmio non abbia prodotto l'applicazione della penale in quanto al di sotto della soglia del.....%. Se l'appaltatore non provvede "motu proprio" all'adeguamento, la stazione appaltante provvederà alla contestazione e alla messa in mora dell'appaltatore. Se, scaduto il termine della messa in mora, l'appaltatore risultasse ancora inadempiente, la stazione appaltante potrà procedere direttamente, imputando la relativa spesa all'appaltatore, senza che l'appaltatore possa eccepire nulla sulla tecnologia adottata. Solo per cause di forza maggiore l'appaltatore può chiedere una dilazione sui termini della messa in mora. Per interventi strutturali e non che si renderanno necessari per il raggiungimento del risparmio garantito contenuto nell'offerta di rendimento minimo, nulla è dovuto all'appaltatore. La stazione appaltante in caso di nuove tecnologie capaci di ridurre i consumi energetici oltre quanto stabilito dal risparmio minimo garantito si riserva di contrattare con l'appaltatore le nuove applicazioni, riconoscendo ad essa un congruo corrispettivo che sarà determinato in sede di contrattazione.

10. Le penali non si applicano nei casi di: atti di guerra, di insurrezione, di tumulti popolari, di scioperi, di sommosse, di atti di terrorismo o di sabotaggio organizzato, di occupazione militare, di disastro nucleare.

#### ART. 48 CONTROLLO DA PARTE DEL COMMITTENTE

Durante tutta la durata del Contratto, l'Amministrazione Committente, con le modalità riportate nel capitolo 14 del Capitolato Tecnico, provvederà ad effettuare monitoraggi periodici volti ad accertare il rispetto, da parte dell'appaltatore, delle prescrizioni indicate dal presente Contratto e dell'allegato Capitolato Tecnico e degli impegni assunti dall'Appaltatore stesso a seguito dell'Offerta Tecnica.

## 2.2 Ulteriori specifiche

Per appalti di lavori particolarmente complessi, qualora dovessero insorgere dei contenziosi, si ritiene possa essere utile tentare di raggiungere un accordo mediante una commissione paritetica allo scopo nominata. In questo caso gli articoli 22, 23 e 24 precedentemente descritti, riporteranno le seguenti diciture:

#### ART. 22 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

**Tutte le controversie derivanti dal contratto dovranno essere risolte in via preventiva da una commissione arbitrale paritetica (vedi art. 23).**

Non potranno far parte del collegio arbitrale i responsabili di contratto.

Trascorsi sessanta giorni dall'insediamento della commissione arbitrale senza che essa sia pervenuta alla risoluzione della controversia, il Foro competente in via esclusiva è quello di ...

#### ART. 23 ARBITRATO: COMMISSIONE CONGIUNTA O ENTE TERZO

**In caso di contenzioso, sarà nominata una commissione paritetica composta da tre membri terzi nominati dai soggetti del contratto.**

**La Stazione Appaltante sceglierà due componenti della commissione tra esperti dipendenti di enti di ricerca pubblici con comprovata esperienza in campo energetico ed in materia edile.**

**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 della commissione.**

**I compensi spettanti al componente della Commissione nominato dall'Appaltatore saranno a totale carico dello stesso.**

**La commissione, inoltre, a valle del collaudo delle opere, avrà il compito di asseverare l'abbattimento dei consumi ottenuti dagli interventi eseguiti e dalle nuove tecnologie adottate. L'asseverazione consisterà nel monitoraggio dei risultati relativi post intervento e nel monitoraggio dei consumi pre intervento. A tal fine, nel documento di asseverazione, verrà individuato il risparmio prodotto dagli interventi, utile per quantificare la "quota di risparmio minimo-teorico" prodotto dall'intervento, a parità di condizioni di consumo e prezzo dell'energia.**

**Nel caso in cui la "quota di risparmio minimo-teorico" individuata dalla commissione sia minore rispetto a quella stimata dall'aggiudicatario in sede di predisposizione del progetto, le parti provvederanno alla riduzione del corrispettivo nella misura della variazione accertata. In caso di variazione positiva, si applicheranno eventualmente le norme previste dall'Art.37 (Penali/bonus)**



#### *ART. 24 DOCUMENTO DI ASSEVERAZIONE DEI CONSUMI*

La commissione paritetica compilerà un documento di asseverazione dei consumi nel quale, sulla base degli studi compiuti e in ottemperanza agli adempimenti previsti dall'art. 22 e nel contraddittorio delle parti, verrà individuato il tetto massimo di KWh/Nmc/Ton/litri mensili, che sarà fornito senza alcun costo aggiuntivo rispetto al canone pattuito.

Tale documento firmato dai membri della commissione paritetica, dal responsabile nominato dal committente e dal legale rappresentante dell'aggiudicatario sarà consegnato a ciascuna parte e regolerà la fornitura di energia per lo svolgimento del servizio. Qualsiasi revisione al documento di asseverazione dei consumi dovrà essere sottoposta alla commissione che esprimerà un parere obbligatorio, ma non vincolante, e dovrà essere accettata concordemente e sottoscritta dalle parti in calce al documento originario o a questo allegata.

### 3 Conclusioni

Le presenti linee guida dello schema contrattuale EPC precedentemente illustrato sono in fase d'istruttoria e lo sviluppo troverà conclusione successivamente a consultazioni ed incontri con gli stakeholders del settore.

### 4 Riferimenti bibliografici

1. DECRETO LEGISLATIVO 4 luglio 2014 , n. 102:  
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.