

**SCHEMA DI CONVENZIONE AVENTE CONTENUTO QUALE CONTRATTO DI AFFIDAMENTO**  
**“ENERGY PERFORMANCE CONTRACT”**

Tra

**Affidante/Concedente:** Comune di [●]

e

**Affidatario/Concessionario:** [●]

- in colore giallo con l'indicazione in testo corsivo “da completare da parte del Proponente” sono indicate le Parti rimesse alla integrazione e redazione di quest'ultimo;

- le parti e valori indicati con il segno [●], di contenuto vuoto, non devono essere integrati o completati, rimanendo di valore e contenuto vuoto.

## PREMESSE

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
1. NATURA E SCOPO DELL’AFFIDAMENTO.....	5
2. OGGETTO DEL CONTRATTO. OFFERTA. VALORE STIMATO.....	6
3. DEFINIZIONI.....	7
4. TERMINI TEMPORALI .....	13
5. OBBLIGAZIONI DELL’AFFIDATARIO.....	14
6. OBBLIGAZIONI DELL’AFFIDANTE .....	16
PARTE II – FASI DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE.....	17
7. FASI (I) DI PROGETTAZIONE E (II) DI ESECUZIONE .....	17
8. SALUTE, SICUREZZA E TUTELA DEI LAVORATORI.....	21
9. ULTIMAZIONE DEI LAVORI E COLLAUDO. CONSEGNA DEGLI EDIFICI PER LA GESTIONE .....	22
10. CONSEGNA DEGLI EDIFICI PER LA GESTIONE .....	23
PARTE III – FASE (III) DI GESTIONE.....	23
11. PRESTAZIONI RICHIESTE.....	23
12. GESTIONE DELL’ENERGIA .....	25
13. FORNITURA DEI BENI IN FASE DI GESTIONE .....	26
14. ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI TERMICI .....	27
15. ATTIVITA’ DI MANUTENZIONE .....	29
16. MANUTENZIONE ORDINARIA.....	30
17. MANUTENZIONE STRAORDINARIA STANDARD .....	31
17-BIS. MANUTENZIONE EXTRA CANONE.....	32
18. ATTIVITA’ E MODALITA’ CONNESSE DI GESTIONE.....	34
19. GESTIONE DEGLI IMPIANTI CON SISTEMI INFORMATICI E TELEMATICI.....	35
20. SERVIZIO DI REPERIBILITÀ, DI PRONTO INTERVENTO. PENALITÀ.....	35
21. SALUTE E SICUREZZA NELLA FASE DI GESTIONE.....	37
22. MISURAZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI. PIANO DI MONITORAGGIO E VERIFICA.....	37
23. POTERI ISPETTIVI E DI VIGILANZA IN FASE DI GESTIONE .....	37
24. ONERI A CARICO DELL’AFFIDANTE E DELL’AFFIDATARIO .....	38
25. GARANZIA DELLE OPERE REALIZZATE .....	39

26.	CONDIZIONI E TERMINI DI RESTITUZIONE DELL'OPERA AL TERMINE DELL'AFFIDAMENTO. VERIFICA DI CONFORMITA' DEI SERVIZI.....	39
PARTE IV – ALTRE CONDIZIONI CONTRATTUALI.....		40
27.	CALCOLO DEL CANONE E PRESTAZIONI GARANTITE .....	40
28.	REVISIONE DEL CONTRATTO E DELL'AFFIDAMENTO – INCENTIVI – DETRAZIONI FISCALI – TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI.....	43
29.	FIDEIUSSIONE. GARANZIE DI ADEMPIMENTO .....	45
30.	CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DI CREDITI .....	47
31.	SUBAPPALTO .....	47
32.	ASSICURAZIONI.....	47
33.	RISOLUZIONE DELL'AFFIDAMENTO. REVOCA. PENALI CONTRATTUALI.....	49
34.	CONTROVERSIE .....	52
35.	SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE, TASSE .....	52
36.	DISPOSIZIONI GENERALI .....	53
37.	ALLEGATI AL CONTRATTO.....	55

Il presente Contratto viene sottoscritto in data [●],

#### TRA

- il Comune di [●], con sede istituzionale in [●], via [●], codice fiscale [●], nella persona di [●], in qualità di [●] (di seguito la "[●]"), in qualità di Affidante;

e

- la Società / RTI [●], con sede legale in [●], via [●], codice fiscale [●], nella persona di [●], in qualità di [●] (di seguito l'"Affidatario")

e di seguito congiuntamente anche indicati come le 'Parti'.

#### PREMESSO CHE:

- A. Gli enti locali del territorio della Provincia di Cuneo sono stati supportati dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo, nell'ambito del programma AmbientEnergia, fin dal 2010 nelle attività di monitoraggio, pianificazione della gestione energetica e riqualificazione degli edifici di proprietà. In particolare la Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo, attraverso il bando AmbientEnergia 2013, ha avviato un progetto per l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici pubblici presenti sul territorio di competenza. In tale ambito la Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo e la Provincia di Cuneo promuovono lo sviluppo di un'iniziativa di rilevanza locale a favore dell'efficienza energetica e del risparmio energetico per la realizzazione di interventi di efficienza energetica per gli edifici pubblici comunali. Il progetto consiste nella realizzazione di interventi di riqualificazione energetica – quali ad esempio: sostituzione e ammodernamento degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, sostituzione dei serramenti, introduzione di sistemi di sensoristica ed energy management - sugli edifici di proprietà pubblica.
- B. Al fine del pieno raggiungimento di tali obiettivi, la Fondazione, in accordo con i comuni interessati, ha avviato un progetto pilota a beneficio dei comuni della Provincia di Cuneo, sul modello dei fondi europei ELENA e MLEI, basato sull'attivazione di importanti investimenti, grazie alla selezione di ESCo (Energy Service Company) o società di servizi energetici private che progetteranno e realizzeranno gli interventi di riqualificazione, per poi effettuare anche l'attività di manutenzione e gestione energetica degli edifici.
- C. Nell'ambito di questo progetto, la Provincia di Cuneo, in collaborazione con la Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo, valutate le manifestazioni di interesse dei comuni, hanno provveduto ad assemblare il lotto di edifici, su scala provinciale, che possono essere oggetto di intervento di riqualificazione e successiva gestione.
- D. A seguito di tale istruttoria la Provincia di Cuneo ha provveduto, in forza di delega contenuta in apposita convenzione stipulata con i comuni interessati, a pubblicare avviso di sollecitazione al mercato per la formulazione di proposte di finanza di progetto da parte di candidati promotori, ai sensi dell'articolo 183, comma 15, D.Lgs. n. 50/2016;

- E. A seguito di tale procedimento è stata selezionata una proposta adeguata alle esigenze dei Comuni interessati, e la stessa è stata posta a base della successiva gara prevista dal predetto articolo 183, comma 15, D.Lgs. n. 50/2016, anch'essa svolta dalla Provincia di Cuneo in forza della delega di cui alla premessa (D) precedente;
- F. A conclusione di tale ultima procedura è stato selezionato, con provvedimento [●] il promotore affidatario delle prestazioni di esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica degli edifici dei comuni e della correlata gestione e manutenzione, con esclusione della fornitura dei vettori energetici;
- G. Con provvedimento [●] il Comune di [●] ha approvato e reso efficace l'aggiudicazione a favore del promotore prescelto;
- H. Con provvedimento [●] il Comune di [●] ha approvato il progetto di fattibilità formulato in sede di gara dal promotore affidatario, per quanto riferito agli immobili di sua proprietà e/o competenza;
- I. Per attuare le misure di risparmio ed efficientamento energetico, i Comuni convenzionati coinvolti stipulano con la ESCo selezionata quale promotore contratti di prestazione per il Risparmio Energetico con garanzia di risultato ("EPC – Energy Performance Contract"). Il meccanismo contrattuale consente di ripagare gli investimenti dell'aggiudicatario del Contratto, con i risparmi ottenuti mediante gli interventi di riqualificazione energetica.
- J. l'aggiudicatario in data [●] ha costituito formalmente il R.T.I. conferendo mandato esclusivo di rappresentanza in capo a [●] quale mandataria, come da atto n. [●] del [●], allegato in copia al presente Contratto (Da eliminare nel caso in cui non sia necessario).
- K. Le Parti intendono pertanto sottoscrivere il presente Contratto al fine di regolare condizioni e termini dell'Affidamento.

Tutto ciò premesso, a costituire parte integrante ed essenziale del presente contratto

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **1. NATURA E SCOPO DELL’AFFIDAMENTO**

**1.1.** Concessione di lavori, e affidamento di forniture e servizi ex articoli 164 e 183, del D.Lgs. n. 50/2016, avente natura di contratto EPC ai sensi degli articoli 2, comma 2, lett. n), et 14 del D.lgs. 04.07.2014, n.102, ed avente ad oggetto l'esecuzione di lavori, la fornitura di beni e l'esecuzione dei servizi per la riqualificazione energetica e la gestione energetica di edifici pubblici, di seguito definiti gli Edifici, di proprietà del Comune (Affidante), la conduzione e gestione degli impianti riqualificati, degli impianti termici e di acqua calda igienico e sanitaria, di raffrescamento e di illuminazione, nonché degli impianti elettrici oggetto di offerta, in un unico lotto, al fine di assicurare nel tempo le condizioni di comfort e sicurezza, previsti dalla normativa vigente in materia, all'interno degli edifici stessi; nonché, per gli Edifici, di conseguire il Risparmio

Energetico Garantito per tutta la Fase di Gestione, sia in termini economici che in termini di riduzione di CO<sub>2</sub>, nonché la prestazione accessoria di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti predetti e loro eventuale messa a norma e delle componenti edili oggetto di riqualificazione degli Edifici.

**1.2.** Il presente contratto si qualifica come contratto di rendimento energetico (o contratto di prestazione energetica) ai sensi degli articoli 2, comma 2, lett. n), et 14, D.lgs. 04.07.2014, n.102. Pertanto il recupero dell'investimento svolto dall'Affidatario destinato all'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica contemplati dal Contratto è direttamente e totalmente condizionato dal raggiungimento degli standard di performance previsti, con conseguente ed integrale allocazione del relativo rischio all'Affidatario medesimo. La descrizione ed analisi specifica dei rischi e della relativa allocazione fra le Parti è contenuta nel PEF presentato dall'Affidatario in sede di offerta ed allegato al presente contratto a farne parte integrante ed essenziale.

## **2. OGGETTO DEL CONTRATTO. OFFERTA. VALORE STIMATO.**

**2.1.** Il presente Contratto ha per oggetto l'esecuzione da parte dell'Affidatario delle seguenti attività per il conseguimento dello Scopo dell'Affidamento:

- a) la redazione completa e finale dei Documenti di Progettazione, con la redazione del Progetto Definitivo ed Esecutivo, sulla base del Progetto di fattibilità presentato in sede di gara e approvato come in premessa, in relazione alle opere, interventi e lavori tutti offerti e proposti dall'Affidatario nella gara aggiudicata e condotta dalla Provincia di Cuneo;
- b) l'esecuzione dei Lavori in conformità ai Documenti di Progettazione, nonché la fornitura dei materiali e delle apparecchiature necessari;
- c) l'Erogazione dei Servizi, comprensiva della manutenzione e delle forniture accessorie e connesse.

**2.2.** In particolare, ferma restando la finalità essenziale dell'affidamento di cui al precedente articolo 1, ed i vincoli previsti dalla documentazione di gara, oggetto dello stesso sono le seguenti prestazioni, scadenziate progressivamente nel tempo:

- (i) Progettazione completa ed integrale (FASE I - DI PROGETTAZIONE), comprensiva dell'eventuale messa a norma degli impianti realizzati e affidati, mediante redazione e consegna successiva del Progetto Definitivo e del Progetto Esecutivo, conformemente a quanto previsto dallo schema di Contratto, degli interventi di riqualificazione energetica offerti in sede di gara;
- (ii) Esecuzione degli interventi oggetto della progettazione di cui al punto precedente, ed esecuzione delle forniture accessorie e connesse secondo la disciplina prevista dal successivo articolo 7 dello schema di Contratto (FASE II - DI ESECUZIONE DEI LAVORI);
- (iii) Gestione, esercizio, conduzione e manutenzione degli impianti e delle componenti edili previste in progetto, ed esecuzione delle forniture accessorie e connesse (FASE III - DI GESTIONE), ai sensi delle disposizioni di cui alla Parte III dello schema di Contratto;

**2.3.** Il contenuto delle prestazioni è previsto dal Contratto, come integrato dai documenti presentati in sede di offerta e richiamati e allegati al presente contratto, che nel complesso contengono gli obblighi vincolanti per l’Affidatario.

**2.4.** In relazione alle prestazioni sub 2.2. (i) e (ii) l’Affidatario dovrà eseguire la progettazione definitiva ed esecutiva e realizzazione degli interventi di riqualificazione tecnologica e edilizia di efficientamento e risparmio energetico, ivi inclusa l’eventuale l’installazione di nuovi sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di implementazione di sistemi BEMS (Building Energy Management Systems) offerti in sede di gara, allo scopo primario di migliorarne la funzionalità e la sicurezza ed ottenere una riduzione dei consumi di energia combustibile. Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità con il contesto ambientale di ciascun edificio oggetto di riqualificazione in ottemperanza di leggi e regolamenti, anche locali, vigenti. In caso di interventi che prevedano il passaggio dal metano ad altra fonte combustibile, l’Affidatario dovrà progettare e realizzare tutti gli impianti necessari all’efficiente e corretto funzionamento e dovrà altresì richiedere ed ottenere tutte le relative autorizzazioni amministrative connesse nei tempi indicati e previsti nel Cronoprogramma dei Lavori.

**2.5.** Il valore stimato dell’affidamento, in applicazione dei criteri di cui all’articolo 167, c. 1 del Codice (e dunque dal valore complessivo dei canoni di cui all’art. 28 del Contratto) e tenuto conto delle condizioni dell’Offerta, è pari ad Euro [●] per la sua complessiva durata, così distinto:

2.5.1. valore dell’investimento[●]

2.5.2. valore delle prestazioni di progettazione: [●]

2.5.3. valore dei lavori di riqualificazione, comprensivo degli oneri per la sicurezza: [●]

2.5.4. valore delle forniture in sede di lavori di riqualificazione: [●]

2.5.5. valore delle prestazioni di manutenzione nella fase di gestione: [●]

2.5.6. valore stimato delle forniture nella fase di gestione: [●]

2.5.7. valore stimato dei servizi nella fase di gestione: [●]

**2.6.** La prestazione di manutenzione si qualifica come autonoma, necessaria e correlata prestazione accessoria, di minore entità rispetto a quella prevalente di riqualificazione energetica e gestione. Alla stessa corrisponde un corrispettivo autonomo (Canone manutenzione standard) non correlato al rischio di disponibilità (così come definito dall’articolo 3, comma 1, lett. bbb) del D.Lgs. n. 50/2016), che invece qualifica la prestazione prevalente.

### **3. DEFINIZIONI**

I termini con l’iniziale maiuscola utilizzati nel presente Contratto non altrimenti definiti avranno il significato qui di seguito specificato:

**Affidante:** il Comune di [●]

**Affidamento:** indica il rapporto, tra Affidante ed Affidatario come regolato dal presente Contratto e dai documenti allegati o richiamati dallo stesso, ivi compresa la disciplina di gara e l'offerta aggiudicataria, dal Codice e dalla relativa disciplina richiamata o attuativa, dalla normativa applicabile, e avente ad oggetto quanto specificato all'articolo 2 del presente Contratto;

**Affidatario:** l'operatore economico aggiudicatario della procedura di selezione e parte privata esecutrice del presente Contratto;

**Assicurazioni:** indica le coperture assicurative, che l'Affidatario si obbliga a stipulare e a mantenere ai sensi dell'articolo 32 del Contratto (Assicurazioni);

**Canone o Canone Efficienza:** indica il canone, al netto di I.V.A., dovuto dall'Affidante all'Affidatario ai sensi del presente Contratto per gli interventi di efficientamento energetico, e la gestione degli Edifici, nei termini di cui al successivo articolo 28.1 del Contratto e corrispondente alla quota di risparmio garantito ed ottenuto in ragione degli stessi interventi; il Canone viene corrisposto a decorrere dalla data dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione ovvero, sussistendone le condizioni, in via condizionata e provvisoria a decorrere dal collaudo in corso d'opera ai sensi dell'articolo **9.1.6.4.**, fermo restando quanto previsto dall'articolo 33.1.6.;

**Canone Manutenzione:** indica il canone, al netto di I.V.A., versato dall'Affidante all'Affidatario quale corrispettivo per la manutenzione ordinaria e straordinaria standard degli impianti termici e degli impianti e componenti edili oggetto degli interventi eseguiti sugli Edifici nei termini di cui al successivo articolo 27.3. del Contratto;

**Cantiere:** indica ciascuna e tutte le aree interessate dallo svolgimento dei Lavori ivi incluso l'impianto di cantiere installato dall'Affidatario e le aree di pertinenza e le altre aree di appoggio;

**Codice o D.Lgs. n. 50/2016:** indica il Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici";

**Collaudo e Verifica di conformità:** indicano le rispettive procedure di verifica e correlata documentazione previste dall'articolo 102 del Codice e dalle norme dallo stesso richiamate;

**Consegna dei Lavori:** indica il momento, successivo all'approvazione del Progetto Esecutivo, in cui vengono consegnati i lavori;

**Consegna degli Edifici:** indica il momento in cui gli Edifici sono rimessi nella parziale disponibilità dell'Affidatario, al fine di consentirne l'accesso e la puntuale e definitiva verifica, dal quale decorre la Fase I di Progettazione e la prestazione di Manutenzione ordinaria degli impianti termici degli Edifici e degli impianti illuminotecnici, di climatizzazione estiva e di riscaldamento elettrico anche per la produzione di acqua calda igienico e sanitaria;

**Consegna degli Edifici per la Gestione:** indica il momento, coincidente con la fine del Collaudo dell'ultimo Edificio, in cui gli impianti e le strutture interessate dagli interventi degli Edifici vengono consegnati all'Affidatario inizia la Fase di Gestione e viene corrisposto in via definitiva il Canone Efficienza;



**Contratto:** indica il presente Contratto, comprensivo dei Documenti contrattuali e della documentazione allo stesso allegata o richiamata, concluso in forma pubblica, che disciplina le obbligazioni dell’Affidante e dell’Affidatario in relazione all’Affidamento;

**Controllo delle prestazioni:** indica le procedure di controllo delle prestazioni (misure, monitoraggio e reporting) da effettuarsi secondo le specifiche minime di cui all’art. 22.5 del Contratto e in applicazione del “Piano di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni” presentato dall’Affidatario in sede di offerta ed allegato al presente Contratto;

**Coordinatore per l’Esecuzione:** indica il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la realizzazione dell’Opera, nominato dall’Affidatario, al quale spetta lo svolgimento dei compiti di cui all’articolo 92 del D.Lgs. 81/2008;

**Coordinatore per la Progettazione:** indica il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell’Opera, nominato dall’Affidatario, al quale spetta lo svolgimento dei compiti di cui all’articolo 91 del D.Lgs. 81/2008;

**Cronoprogramma:** indica il programma cronologico di avanzamento dei Lavori, comprensivo dei tempi previsti per l’ottenimento di tutti i permessi necessari per lo svolgimento dei Lavori, il completamento dell’Opera e l’Erogazione dei Servizi, come di volta in volta modificato e aggiornato, compreso nell’Offerta;

**D.Lgs. n. 81/2008:** indica il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii. recante il Testo Unico in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;

**Data Garantita di Completamento:** indica la data, indicata nel Cronoprogramma, entro la quale l’Affidatario si obbliga ad eseguire i Lavori ed a completare l’Opera, nel rispetto dei termini massimi previsti dal Contratto.

**Datore/i di Lavoro degli Edifici:** indica il soggetto che, ai sensi dell’articolo 2 comma 1, lett. (b) del D.Lgs. 81/2008, in ciascun Edificio, durante la naturale ed ordinaria conduzione dello stesso, risulta titolare del rapporto di lavoro con il lavoratore o, comunque, il soggetto che secondo il tipo e l’assetto nel cui ambito il lavoratore presta la propria attività, ha la responsabilità dell’organizzazione stessa o dell’unità produttiva, in quanto esercita poteri decisionali e di spesa;

**Direttore dell’Esecuzione:** indica il soggetto, individuato dall’Affidante, che nella fase di gestione provvede alla verifica di conformità dei servizi e delle forniture, al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile dell’esecuzione del contratto stipulato assicurando la regolare esecuzione da parte dell’esecutore, in conformità ai documenti contrattuali;

**Direttore dei Lavori:** indica il soggetto, incaricato dall’Affidante delle attività di direzione dei lavori, posto a capo dell’Ufficio di Direzione dei Lavori, in conformità all’articolo 101 del Codice;

**Documenti contrattuali:** indica congiuntamente i Documenti di gara, i Documenti di cui all’Offerta ed i Documenti di Progettazione;

**Documenti di gara:** indica la completa documentazione disciplinata la procedura di affidamento, ed in particolare il Bando, il Progetto di Fattibilità, il Disciplinare di gara, lo Schema di Contratto e [●]; documentazione tutta in questa sede richiamata ed allegata al presente Contratto;

**Documenti di Progettazione:** indica congiuntamente il Progetto Definitivo ed il Progetto Esecutivo, redatti dall'Affidatario ai sensi dell'articolo 23 del Codice e delle norme attuative ivi richiamate, sulla base del Progetto di Fattibilità;

**DUVRI:** indica il Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali redatto dall'Affidante ai sensi dell'articolo 26 comma 3 del D.Lgs. 81/2008;

**Edifici:** indica gli Edifici oggetto dell'Affidamento nel loro complesso, come elencati e dettagliati nell'allegato [●] al presente Contratto;

**Erogazione dei Servizi:** indica l'erogazione delle prestazioni comprese nel servizio disciplinate alla Parte III del Contratto;

**Fase I di Progettazione:** indica il periodo di tempo compreso fra la Consegna degli Edifici e l'approvazione del Progetto esecutivo durante il quale l'Affidatario eseguirà la Progettazione e redigerà i Documenti di Progettazione; di cui all'art. 7 del Contratto;

**Fase II di Esecuzione:** indica il periodo di tempo antecedente la Consegna degli Edifici per la gestione, durante il quale l'Affidatario effettuerà i Lavori, di cui all'articolo 7 del Contratto;

**Fase III di Gestione:** indica il periodo durante il quale l'Affidatario effettuerà l'Erogazione dei Servizi che avrà inizio con la Consegna degli Edifici per la gestione, di cui alla Parte III del Contratto;

**Fatto dell'Affidante:** indica l'inadempimento dell'Affidante alle proprie obbligazioni ai sensi del presente Contratto; un fatto imputabile all'Affidante o, in genere, ad altre pubbliche amministrazioni, che impedisca all'Affidatario di adempiere alle proprie obbligazioni ai sensi del presente Contratto, ove l'Affidatario dimostri di aver diligentemente adempiuto ai relativi oneri, formalità o adempimenti ai sensi di legge o del presente Contratto;

**Forniture:** indica le Forniture eseguite in Fase II di Esecuzione ed in Fase III di Gestione, ai fini della Manutenzione, definite per classi e standard nel Piano di Manutenzione;

**Forza Maggiore:** indica ogni evento o circostanza al di fuori del ragionevole controllo dell'Affidante da cui derivi per l'Affidatario l'impossibilità anche temporanea, in tutto o in parte, di adempiere alle proprie obbligazioni ai sensi del presente Contratto;

**Impianti:** indica gli impianti elettrici, termici di tutti gli edifici nonché gli impianti, illuminanti e di produzione di acqua igienico e sanitaria di fonte elettrica compresi negli edifici, nonché i sistemi BEMS e i nuovi sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili eventualmente installati;

**Lavori:** indica ciascuno e tutti i lavori, ivi compresi quelli eventuali volti all'installazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, le attività e le opere strumentali alla realizzazione dell'Opera in conformità alle condizioni e termini del Contratto;

**Manutenzione Iniziale:** indica la manutenzione ordinaria degli impianti termici di tutti gli edifici, e degli impianti elettrici affidati già a norma, degli impianti illuminotecnici, di climatizzazione estiva e di riscaldamento elettrico anche per la produzione di acqua calda igienico e sanitaria; la Manutenzione Iniziale ha inizio dalla Consegna degli Edifici, ed il relativo corrispettivo è compreso nel Canone di Manutenzione;

**Manutenzione:** indica la manutenzione ordinaria e straordinaria standard degli Impianti, che ha inizio dalla Consegna degli Edifici per la Gestione, ed il cui corrispettivo è compreso nel Canone di Manutenzione, disciplinata dagli artt. 15, 16 e 17 del Contratto;

**Manutenzione extra-canone:** indica la manutenzione straordinaria il cui corrispettivo non è compreso nel Canone Manutenzione ed è corrisposto singolarmente per ogni intervento sulla base del ribasso offerto sui listini in sede di gara, disciplinata dall'articolo 17-bis del Contratto;

**Offerta o Documenti di Offerta:** indica i documenti di Offerta presentati in gara dall'Affidatario, che definiscono il contenuto vincolante ulteriore ed integrativo degli obblighi dell'Affidatario, ivi compreso il Cronoprogramma;

**Opera od Interventi:** indica/no l'insieme dei lavori, degli impianti, delle apparecchiature e dei manufatti da realizzarsi da parte dell'Affidatario al fine di assicurare la riqualificazione energetica degli Edifici in conformità ai Documenti di Progettazione e ai sensi del Contratto;

**Permessi:** indica tutte le autorizzazioni, i nulla osta, gli assentimenti, le concessioni e quant'altro necessario per l'esecuzione dei Lavori, la realizzazione dell'Opera, i collaudi e l'Erogazione dei Servizi per tutta la durata dell'Affidamento;

**Piano delle Ispezioni e dei Controlli:** indica il documento previsto dall'articolo 19.7 del Contratto;

**Piano di Monitoraggio e Verifica:** indica l'insieme delle attività di monitoraggio delle prestazioni, secondo quanto previsto nell'allegato "Piano di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni", redatto dall'Aggiudicatario in sede di offerta ai sensi dell'articolo 22 del Contratto;

**Piano Economico Finanziario Asseverato o Piano Economico Finanziario:** indica il documento con l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario, che l'Affidatario ha presentato in fase di gara con l'Offerta;

**POS:** indica il piano operativo per la sicurezza predisposto dall'Affidatario e da ciascuna impresa esecutrice ai sensi dell'articolo 96 e dell'Allegato XV al D.Lgs. 81/2008;

**Progetto di Fattibilità tecnica ed economica:** indica il primo livello di progettazione redatto e proposto in sede di offerta;

**Progetto Definitivo:** indica il progetto definitivo, compreso nei Documenti di Progettazione, per la realizzazione dell'Opera, redatto ai sensi dell'articolo 23 del Codice e delle norme attuative ivi richiamate, elaborato dall'Affidatario;

**Progetto Esecutivo:** indica il progetto esecutivo, compreso nei Documenti di Progettazione, per la realizzazione dei Lavori e dell'Opera, elaborato a cura, spese e responsabilità dell'Affidatario nel rispetto del Cronoprogramma, del Progetto Definitivo e dei Permessi, e redatto ai sensi dell'articolo 23 del Codice e delle norme attuative ivi richiamate ai sensi del Contratto;

**Programma o Piano di manutenzione:** indica il documento portante il piano di installazione di beni e di manutenzione dei beni e degli Impianti valido almeno per tutta la durata prevista dell'affidamento, con specifica indicazione delle classi, tipologie e qualità dei beni di cui si prevede la fornitura ed installazione in fase di esecuzione dei lavori e la fornitura ed installazione in fase di manutenzione, in via sostitutiva e/o migliorativa;

**Proroga:** indica una proroga della Data Garantita di Completamento;

**PSC:** indica il piano di sicurezza e coordinamento, predisposto durante la Fase di Progettazione dal Coordinatore per la Progettazione ai sensi dell'articolo 100 e dell'Allegato XV al D.Lgs. 81/2008;

**Referente per il Contratto:** indica il soggetto, eventualmente coincidente con il Responsabile Unico del Procedimento, nominato dall'Affidante ai sensi dell'articolo 36.4 del Contratto;

**Responsabile dei Lavori:** indica, ai sensi dell'articolo 89, comma 1, lett. (c), del D.Lgs. 81/2008, il soggetto designato dall'Affidante, titolare degli obblighi in materia di sicurezza dei lavoratori di cui al medesimo D.Lgs. n. 81/2008, che può coincidere con il Responsabile Unico del Procedimento;

**Responsabile dell'Affidamento:** indica il soggetto indicato dall'Affidatario ai sensi del successivo articolo 36.3 del Contratto;

**Responsabile Unico del Procedimento:** indica il soggetto responsabile del procedimento amministrativo, nominato dall'Affidante ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dell'articolo 31 del Codice, nonché il responsabile unico del procedimento ai sensi del Codice, eventualmente coincidente con il Responsabile dei Lavori e dell'esecuzione, nonché con il Direttore dell'Esecuzione e con il Referente per il Contratto;

**Risparmio Energetico Annuo Riconosciuto ai Comuni:** indica la quota di risparmio riconosciuta all'Affidante;

**Risparmio Energetico Effettivo:** indica il risparmio energetico annuale complessivo effettivamente conseguito dall'Affidante in dipendenza degli Interventi effettuati sugli Edifici, tenuto conto del risparmio energetico effettivo, ai sensi del Contratto;

**Risparmio Energetico Garantito:** indica il livello di risparmio energetico complessivo relativo agli Edifici che l'Affidatario garantisce all'Affidante di ottenere per ogni esercizio annuo, ,

**Servizi:** indica le attività ed i servizi diversi dall'attività di manutenzione, disciplinati alla Parte III del Contratto;

**Scopo dell'Affidamento:** ha il significato di cui all'articolo 1 del Contratto;

**Test di Performance:** indica l'insieme delle attività di monitoraggio e verifica previste nel presente Contratto e regolamentate nell'allegato "Piano di Monitoraggio e Verifiche delle Prestazioni", espletate secondo quanto meglio esplicitato all'interno del richiamato Piano;

**Ufficio di Direzione dei Lavori:** indica l'ufficio istituito dall'Affidante ai sensi dell'articolo 101 del Codice e secondo le modalità del successivo articolo 7.3.1 del Contratto, comprendente il Direttore dei Lavori ed eventualmente suoi assistenti.

## **4. TERMINI TEMPORALI**

### **4.1. Durata**

Il Contratto sarà valido ed efficace tra le Parti dal momento della sua sottoscrizione.

La durata complessiva del Contratto è determinata in [●] mesi dalla data della approvazione del Progetto Esecutivo, secondo quanto indicato nell'Offerta allegata. Restano ferme le facoltà di recesso, risoluzione e revoca ove ne ricorrano i presupposti ai sensi di legge e del presente Contratto.

### **4.2. Data Garantita di Completamento dei Lavori**

L'Affidatario si obbliga a svolgere i Lavori in conformità al Cronoprogramma e a completare l'Opera entro la Data Garantita di Completamento di cui all'art. 7.4.6 e non superiore al termine ivi previsto. La Data Garantita di Completamento potrà essere prorogata solamente nei casi espressamente previsti dal successivo punto 4.4 del presente articolo.

### **4.3. Ritardi**

L'Affidatario sarà tenuto a rispettare il Cronoprogramma e sarà responsabile di ogni ritardo, fatte salve le ipotesi in cui il ritardo e la conseguente modifica del Cronoprogramma siano dovuti a eventi non imputabili all'Affidatario, ai sensi del successivo articolo 4.4.

L'Affidatario non può vantare alcuna pretesa né avanzare richiesta di Proroga in ragione di cause, fatti e circostanze allo stesso imputabili od esclusivamente riferibili; quali, in via esemplificativa e non tassativa:

- a) ritardo nell'installazione del cantiere e nell'allacciamento alle reti tecnologiche necessarie al suo funzionamento, per l'approvvigionamento dell'energia elettrica e dell'acqua;
- b) esecuzione di accertamenti integrativi che l'Affidatario ritenesse di dovere effettuare per l'esecuzione delle opere di fondazione, delle strutture e degli impianti;
- c) ritardo nell'espletamento degli adempimenti a carico dell'Affidatario previsti dal presente Contratto;
- d) controversie tra l'Affidatario e fornitori, subappaltatori, affidatari, altri incaricati;
- e) vertenze di carattere aziendale tra l'Affidatario e il proprio personale dipendente;
- f) ogni altro fatto o circostanza imputabile all'Affidatario

Per ogni giorno di ritardo rispetto alla Data Garantita di Completamento, ove ciò sia imputabile all'Affidatario, verrà applicata una penale nella misura dell'0,2 per mille dell'investimento.

#### **4.4. Proroga della Data Garantita di Completamento**

In caso di ritardo dovuto a:

- (i) Forza Maggiore;
- (ii) Modifiche legislative che rendano necessarie varianti in corso d'opera;
- (iii) Sospensioni ai sensi del successivo articolo 7.4.4;
- (iv) Modifiche del contratto adottate ai sensi dell'articolo 175 del Codice;
- (v) Fatto degli Affidanti;

Qualora uno dei tali eventi o circostanze non consenta all'Affidatario di rispettare la Data Garantita di Completamento, questi avrà diritto a una Proroga di entità pari al ritardo sofferto.

Tale Proroga determinerà una nuova scadenza della durata contrattuale.

Fatto salvo quanto stabilito dai precedenti paragrafi del presente articolo, qualora l'inosservanza della Data Garantita di Completamento sia imputabile all'Affidante, l'Affidatario avrà diritto al riconoscimento dei maggiori oneri da parte dell'Affidante, nei limiti di quanto previsto dalla normativa applicabile.

### **5. OBBLIGAZIONI DELL’AFFIDATARIO**

#### **5.1. Principali Obbligazioni dell’Affidatario**

L’Affidatario si impegna, in conformità al presente Contratto e suoi allegati, al Cronoprogramma, alle relative disposizioni del Codice, del Regolamento e di ogni normativa applicabile, a:

- a) redigere, i Documenti di Progettazione in relazione alle opere, agli interventi ed ai lavori tutti offerti e proposti dall’Affidatario nella gara aggiudicata, nonché la relazione descrittiva generale ed analitica delle modalità di gestione;
- b) eseguire i predetti lavori, opere ed interventi di riqualificazione energetica e ad effettuare l’Erogazione dei Servizi e della Manutenzione, in conformità allo Scopo di cui al precedente articolo 1, provvedendo a proprio onere alla Fornitura dei materiali e delle apparecchiature a ciò necessari conformemente a quanto previsto dal Programma di Manutenzione, ad esclusione di quanto a carico dell’Affidante ai sensi del successivo articolo 17-bis (Manutenzione extra canone);
- c) condurre gli impianti elettrici affidati, termici e di condizionamento e illuminotecnici, nonché a mantenere il buono stato di conservazione delle opere edili eseguite;
- d) reperire e garantire le risorse finanziarie occorrenti, alla realizzazione delle opere, lavori ed interventi di riqualificazione energetica e all’Erogazione dei Servizi tutti;

- e) fornire all'Affidante la documentazione e le informazioni ragionevolmente richieste, ivi incluse le informazioni tecniche e i dati necessari alla realizzazione da parte dell'Affidante di campagne di informazione che verranno concordate con l'Affidatario;
- f) prestare l'assistenza ragionevolmente richiesta dall'Affidante, in relazione ad attività e provvedimenti di competenza dell'Affidante;
- g) adeguarsi rigorosamente alle indicazioni e gli atti della Direzione dei Lavori e del Responsabile dell'Esecuzione o del Direttore dell'Esecuzione;
- h) comunicare tempestivamente il nominativo dei soggetti addetti ai Lavori ed ai Servizi che avranno accesso agli Edifici;
- i) provvedere al rimborso della remunerazione e dei costi dell'Ufficio di Direzione lavori nominato dall'Affidante nei limiti massimi di cui al D.M. 17.06.2016;
- j) attivarsi, a seconda del caso, in proprio o in nome e per conto dell'Affidante, per ottenere i Permessi dalle competenti amministrazioni entro i tempi previsti dal Cronoprogramma;
- k) predisporre l'attestato di prestazione energetica di ciascun Edificio a seguito degli interventi di riqualificazione energetica, in conformità alla normativa applicabile, entro tre mesi dalla Consegna degli Edifici per la gestione, ovvero entro il minor termine previsto dalla normativa applicabile, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica. I risultati saranno consegnati all'Affidante sia su supporto cartaceo che informatizzato;
- l) garantire un servizio di pronto intervento e reperibilità secondo le specifiche minime contrattuali e con le modalità di cui al piano di pronto intervento e reperibilità;
- m) attuare ed implementare il Piano di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni, svolgere il monitoraggio del consumo di energia, effettuare la verifica delle prestazioni e dei risultati conseguiti, presentare adeguati rapporti periodici che permettano un confronto omogeneo dei consumi e del risparmio di energia per la durata dell'Affidamento seguendo le istruzioni del Piano di Monitoraggio e Verifiche delle Prestazioni;
- n) comunicare all'Autorità Competente ed altri appositi Uffici Competenti, la delega a terzo responsabile ricevuta dall'Affidante nonché ogni altra informazione utile ad adempiere gli obblighi di cui all'articolo 5 del D.P.R. n. 74/2013;
- o) informare l'Affidante, non appena ne venga a conoscenza, in relazione a:
  - i. ogni evento o circostanza che possa ragionevolmente apparire idonea a dar luogo a sospensione o interruzione dei Lavori che comporti un ritardo rispetto a quanto previsto nel Cronoprogramma, con indicazione della relativa causa e delle misure che l'Affidatario intende adottare per limitare danni e ritardi;

- ii. ogni evento o circostanza che possa dar luogo a sospensione nell'Erogazione dei Servizi, ivi compresa la Fornitura del Vettore anche se non di sua competenza, per un periodo superiore a [1] ore, con indicazione della relativa causa e delle misure che l'Affidatario intende adottare per evitare o limitare danni e ritardi nelle operazioni di ripristino;
- iii. l'instaurazione dei procedimenti giudiziari o arbitrari da parte o nei confronti dell'Affidatario ove ne possa conseguire l'impossibilità o incapacità dell'Affidatario di adempiere le obbligazioni di cui al presente Contratto;
- iv. le contestazioni insorte circa aspetti tecnici che possono influire sull'esecuzione dei Lavori;
- v. ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sull'Affidamento, sulla realizzazione delle opere, lavori ed interventi di riqualificazione energetica o, in generale, sulla capacità dell'Affidatario di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dal presente Contratto.

## **5.2. Responsabilità dell'Affidatario**

L'Affidatario è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali di cui al presente Contratto, restando espressamente inteso che le norme e prescrizioni qui contenute, nei documenti allegati e nelle norme ivi richiamate o comunque applicabili, sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento dello Scopo dell'Affidamento.

L'Affidatario è responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causati all'Affidante o ai loro dipendenti e consulenti, a diretta conseguenza delle attività dell'Affidatario, anche per fatto doloso o colposo del suo personale, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga per l'esecuzione dell'Affidamento durante le Fasi di Progettazione, Esecuzione e Gestione degli Impianti ed Edifici.

La responsabilità per danni e infortuni che dovessero accadere all'Affidatario o ai suoi dipendenti sarà a carico dell'Affidatario.

L'Affidatario è responsabile per l'adempimento di tutte le prescrizioni allo stesso imputabili in qualità di terzo responsabile ai sensi del D.P.R. n. 74/2013 ss.mm.ii.

L'Affidatario, in qualità di terzo responsabile, ai sensi della normativa applicabile, risponde del mancato rispetto delle norme relative agli impianti termici, in particolare in materia di sicurezza, conformità e di tutela dell'ambiente.

Dal momento in cui avverrà la Consegna dei Lavori, l'Affidatario sarà responsabile delle aree di Cantiere in qualità di custode delle stesse.

## **6. OBBLIGAZIONI DELL'AFFIDANTE**

### **6.1. Principali obbligazioni dell'Affidante**

L'Affidante si impegna a:



- a) adempiere tempestivamente ad ogni proprio obbligo ai sensi del presente Contratto;
- b) effettuare le operazioni di Consegna degli Edifici di Consegna dei Lavori e di Consegna degli Edifici per la Gestione nel rispetto dei tempi previsti dal Cronoprogramma, mettendo a disposizione dell'Affidatario le aree e gli spazi indicati nei Documenti di Progettazione e necessari alla realizzazione dell'Opera;
- c) istituire, entro la data di Consegna degli Edifici, l'Ufficio di Direzione Lavori, individuando il Direttore dei Lavori ed i suoi eventuali assistenti. I compensi, a carico dell'Affidatario, saranno determinati con l'applicazione del tariffario professionale minimo;
- d) liquidare all'Affidatario con puntualità, i canoni di cui all'art. 28 del Contratto, oltre I.V.A. di legge, nei termini indicati nell'articolo medesimo;
- e) compiere le attività amministrative di loro e rispettiva competenza necessarie alla realizzazione dell'Opera e all'Erogazione dei Servizi, ivi compresa la diligente e non ritardata istruttoria volta all'approvazione e verifica dei Documenti di progettazione;
- f) elaborare e trasmettere il DUVRI all'Affidatario, ai fini della condivisione di tale documento, nelle modalità e nei termini di cui al contratto;
- g) prestare all'Affidatario ogni ragionevole assistenza in relazione ad attività e provvedimenti amministrativi o regolamentari di competenza di enti o amministrazioni diverse dal Affidante.

L'Affidante rimane responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causato dalle proprie attività, anche per fatto doloso o colposo dei dipendenti, collaboratori o ausiliari, per l'intera durata dell'Affidamento.

## **6.2. Delega al terzo responsabile**

In conformità a quanto previsto dal D.P.R. n. 74/2013, l'Affidante delega all'Affidatario il ruolo di terzo responsabile per l'esercizio, la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti termici. Con la sottoscrizione del presente contratto, l'Affidatario accetta di assumere il ruolo di Terzo Responsabile con immediata decorrenza.

In caso di impianti termici o elettrici (qualora affidati) non conformi alle disposizioni di legge, l'Affidante si impegna a, garantire la massima collaborazione, ponendo altresì in essere le attività di propria competenza, all'Affidatario, che ha l'obbligo di procedere alla loro messa a norma.

## **PARTE II – FASI DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE**

### **7. FASI (I) DI PROGETTAZIONE E (II) DI ESECUZIONE**

#### **7.1. Consegna degli Edifici ed attivazione della fase di Manutenzione Iniziale**

**7.1.1.** Gli Edifici ed impianti oggetto dell'Affidamento verranno consegnati, ai fini della redazione progettuale e delle prestazioni immediate di manutenzione, all'Affidatario nello stato di fatto in cui si trovano, sia relativamente alla conformità o meno alle norme vigenti sia relativamente allo stato di conservazione dei

singoli elementi, ma comunque funzionanti. A tal fine, a seguito del sopralluogo obbligatorio, con apposita dichiarazione fornita in gara, l'Affidatario ha già dichiarato di aver preso conoscenza dello stato attuale degli impianti e degli edifici, accettandoli senza condizioni formulando l'offerta tecnica ed economica in gara.

**7.1.2.** Al momento della Consegna degli Edifici (così come definita nel presente Contratto), viene redatto un verbale di consegna, firmato dalle parti come presa d'atto dello stato degli impianti e degli edifici.

La Consegna degli Edifici avverrà entro **[15]** giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto. Contestualmente alla Consegna degli Edifici, l'Affidatario fornirà all'Affidante le informazioni previste dall'articolo 36.

**7.1.3.** Contestualmente alla Consegna degli Edifici avrà inizio la Fase I di Progettazione da parte dell'Affidatario e la fase di Manutenzione Iniziale, avente ad oggetto la manutenzione ordinaria degli impianti elettrici (degli Edifici per cui sono previsti i relativi interventi ai sensi del progetto di fattibilità), degli impianti termici di tutti gli Edifici e degli impianti illuminotecnici, di climatizzazione estiva e di riscaldamento elettrico anche per la produzione di acqua calda igienico e sanitaria.

**7.1.4.** Dalla data di consegna degli Edifici verrà corrisposto all'Affidatario il Canone Manutenzione in conformità al successivo art. 27.3. Fino all'avverarsi delle condizioni di cui al successivo articolo **9.1.6.4.** ovvero, in difetto, fino all'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione .non sarà dovuto il Canone Efficienza di cui all'art. 28.1 all'Affidatario. Per tale motivo, la Fase (I) di Progettazione non potrà durare oltre **[●]** giorni, nel rispetto dell'offerta e del cronoprogramma presentato in sede di gara, come allegato al progetto definitivo approvato.

**7.1.5.** Dal momento della Consegna degli Edifici, l'Affidatario avrà in ogni caso diritto ad effettuare tutti i sopralluoghi e controlli necessari per la progettazione finale e la realizzazione degli Interventi, compatibilmente e senza pregiudizio per le attività svolte all'interno degli Edifici.

## **7.2. Fase I di Progettazione**

**7.2.1.** Entro il termine di **[●]** giorni dalla Consegna degli edifici, come individuato in sede di offerta, l'Affidatario dovrà consegnare all'Affidante il Progetto Definitivo.

Entro il termine di **[●]** dalla consegna del progetto Definitivo, come individuato in sede di offerta, l'Affidante dovrà presentare il Progetto Esecutivo insieme al Programma o Piano di Manutenzione definitivo, eventualmente variato per elementi non essenziali rispetto, in sede di progetto esecutivo, nonché il cronoprogramma finale.

Su tali documentazioni, in ciascuna fase, l'Affidante presenteranno le proprie eventuali osservazioni nei 15 giorni successivi, che saranno oggetto di revisione congiunta tra le Parti.

**7.2.2.** Il Progetto Definitivo ed il Progetto Esecutivo saranno sottoposti alla verifica, validazione ed approvazione da parte dell'Affidante ai sensi degli articoli 26 et 27 del Codice e delle norme attuative ivi richiamate.

**7.2.3.** Nell'esercizio delle fasi di verifica ed approvazione, anche intermedie, l'Affidante potrà altresì richiedere chiarimenti redatti in forma scritta nonché richiedere motivate modificazioni od integrazioni della documentazione progettuale presentata dall'Affidatario, anche in contraddittorio con quest'ultimo, al fine di assicurarne la coerenza con le finalità ed i vincoli prestazionali dell'Affidamento stabiliti in sede di procedura di gara nonché al contenuto vincolante dell'offerta formulata in sede di aggiudicazione dall'Affidatario.

**7.2.4.** Le richieste di cui al precedente comma indicheranno per la relativa risposta un congruo termine non superiore a [3] giorni solari per la richiesta di chiarimenti e [5] giorni solari per la richiesta di integrazioni o modificazioni alla documentazione progettuale; il decorso di tali termini, salvo che non siano derivanti da errori o carenze progettuali imputabili all'Affidatario, sospende il decorso dei termini intermedi e finale di cui al presente articolo e costituisce giusta causa di Proroga della scadenza della durata contrattuale. Altresì, qualora i Documenti di Progettazione siano modificati per alcuno dei motivi indicati ai capoversi precedenti e tali modifiche non consentano all'Affidatario di rispettare la Data Garantita di Completamento, l'Affidatario avrà diritto ad una corrispondente Proroga.

**7.2.5.** I Documenti di Progettazione dovranno essere predisposti nel rispetto di tutte le normative applicabili, tenuto conto di eventuali prescrizioni e indicazioni fornite dall'Affidante e, una volta definiti, saranno allegati al presente Contratto.

In particolare la progettazione di cui al presente articolo, ivi compreso il cronoprogramma:

- (i) Dovrà essere redatta dai soggetti abilitati ed indicati nominativamente in sede di partecipazione in coerenza ed assolvimento di tutte le normative applicabili;
- (ii) Dovrà assicurare la piena coerenza con le finalità ed i vincoli prestazionali dell'affidamento stabiliti in sede di procedura di gara, con il contenuto della documentazione resa disponibile in sede di gara nonché con il contenuto vincolante dell'offerta formulata in sede di aggiudicazione e con il Contratto;
- (iii) Dovrà tenere conto delle indicazioni ed assolvere alle prescrizioni eventualmente fornite dall'Affidante ai sensi del presente articolo;
- (iv) Dovrà essere redatta anche al fine di assicurare i presupposti tecnici e normativi per l'ottenimento di tutti i permessi e le autorizzazioni prescritte dalla legislazione vigente, anche in materia urbanistica-edilizia, ambientale, di igiene e di sicurezza, da rilasciarsi dalle diverse Autorità competenti (ad esempio, Vigili del fuoco);
- (v) Dovrà comprendere il Programma o piano di manutenzione impiantistica ed edilizia (per gli interventi edilizi previsti) valido almeno per tutta la durata prevista dell'affidamento, con specifica indicazione delle classi, tipologie e qualità dei beni di cui si prevede la fornitura ed installazione in fase di esecuzione dei lavori e la fornitura ed installazione in fase di manutenzione, in via sostitutiva e/o migliorativa, in ogni caso conformemente al relativo documento presentato in sede di offerta, come aggiornato con l'approvazione del Progetto Definitivo;

- (vi) Dovrà essere redatta in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 23. D.lgs. n. 50/2016 ed alle norme attuative ivi richiamate;
- (vii) Dovrà contenere uno studio illuminotecnico degli ambienti interessati, ed essere coerente ed applicare i relativi e vincolanti standard di settore;
- (viii) Dovrà essere rigorosamente coerente con il Progetto di Fattibilità;
- (ix) Dovrà essere coerente con le specificazioni tecniche contenute nei criteri ambientali minimi previsti dai rilevanti decreti di cui all'Art. 34 del D.Lgs. 59/2016.

**7.2.6.** L'Affidatario rimane in ogni caso responsabile nei confronti dell'Affidante e di terzi per eventuali errori, vizi e/o difetti della progettazione nonché nella predisposizione della documentazione tecnica ed amministrativa, obbligandosi a tenere integralmente manlevati ed indenni l'Affidante per ogni danno, costo, onere e/o pretesa anche indennitaria o risarcitoria che possa derivarne. La verifica e l'approvazione dei documenti di progettazione da parte dell'Affidante non esclude né limita in alcun modo la piena e diretta responsabilità dell'Affidatario in merito alla correttezza ed alla congruità della progettazione, né esclude o limita in alcun modo l'obbligo di piena manleva di cui al comma precedente.

### **7.3. Consegna dei Lavori**

**7.3.1.** L'Affidante nomina all'uopo, prima della consegna dei lavori, il Direttore dei Lavori e il Direttore dell'esecuzione del contratto, le cui funzioni potranno essere in capo al R.U.P. Gli oneri economici derivanti dallo svolgimento della Direzioni Lavori sono a carico dell'Affidatario, che ne terrà indenne l'Affidante in via di rimborso nei limiti massimi di cui al D.M. 17.06.2016.

**7.3.2.** Entro [45] giorni dalla comunicazione, da parte dell'Affidante all'Affidatario, dell'approvazione del Progetto Esecutivo, ovvero nel diverso termine concordato fra le Parti per oggettive ragioni derivanti dalla natura degli interventi o di eventuali esternalità, interverrà la Consegna dei lavori per ciascuno e tutti gli Edifici e segue l'inizio del Cantiere per la realizzazione delle opere di riqualificazione energetica. Il Direttore dei Lavori, previa autorizzazione del RUP, provvede alla consegna dei lavori. Della Consegna dei Lavori verrà redatto, in contraddittorio e firmato dal Direttore dei Lavori e dall'Affidatario, apposito verbale. In sede di consegna dei lavori si procederà, per ciascuno degli Edifici, alla misurazione dei consumi energetici con l'esecuzione di un test di performances in conformità al Piano di Monitoraggio e Verifica.

**7.3.3.** La Consegna dei lavori è regolata dalle vigenti norme di legge e regolamento.

**7.3.4.** La data di consegna dell'ultimo Edificio interessato costituisce l'inizio della prestazione di lavori ed esecuzione degli Interventi e l'inizio della decorrenza del Canone.

### **7.4. Fase II di Esecuzione**

**7.4.1.** L'esecuzione degli Interventi di riqualificazione, ivi compresa le connesse forniture, è regolata dal presente Contratto, dalle norme del Codice e dalle norme dallo stesso richiamate od implicate. Con riferimento alla gestione della contabilità di contratto e alla disciplina della contestazioni e riserve, si applica

in via di richiamo convenzionale la disciplina di cui al capo II del titolo III del d.p.r. 207/2010 nonché il d.m. 7 marzo 2018, n. 49, anche laddove integrativo o modificativo della normativa predetta.

**7.4.2.** I Lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e in conformità alle prescrizioni degli elaborati tecnici, grafici e prestazionali di cui constano i Documenti di Progettazione, nonché nel rispetto di ogni normativa applicabile, incluse quelle in materia ambientale, di sicurezza e di igiene e ogni disposizione, condizione o adempimento la cui osservanza sia necessaria ad ottenere i Permessi. I Lavori dovranno essere programmati ed eseguiti in accordo con il Responsabile del Procedimento ed eseguiti in modo tale da non compromettere la normale operatività e funzionalità degli Edifici.

**7.4.3.** Il controllo tecnico, contabile e amministrativo è svolto ai sensi dell'articolo 111, D.Lgs. n. 50/2016, e delle norme ivi richiamate.

**7.4.4.** La sospensione e ripresa dei lavori e la proroga dei relativi termini è disciplinata con rinvio alle norme di cui all'articolo 107, D.Lgs. n. 50/2016 ed alle norme attuative ivi richiamate.

**7.4.5.** Le modifiche al contratto e le varianti sono regolate dall'articolo 175, D.Lgs. n. 50/2016. L'Affidatario rimane sempre responsabile dei ritardi e degli eventuali oneri conseguenti alla necessità di introdurre varianti in corso d'opera a causa di carenze della progettazione.

**7.4.6.** Il termine per l'ultimazione dei lavori è definito dal cronoprogramma offerto dall'Affidatario; lo stesso non potrà comunque essere superiore a 240 giorni dalla data di consegna dei lavori. Tale termine costituisce la Data Garantita di Completamento.

## **7.5. Forniture nell'esecuzione dei lavori**

**7.5.1.** Per "forniture nell'esecuzione dei lavori" si intende l'approvvigionamento, adeguato in termini qualitativi e quantitativi di componenti, prodotti e materiali occorrenti e qualificanti l'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica come proposti in sede di offerta e definiti in sede di progettazione, al fine di consentire l'esercizio degli impianti secondo le vincolanti condizioni e standard prestazionali di offerta e contrattuali. La finalità della fornitura di beni è l'affidabilità e continuità di esercizio e di manutenzione degli impianti e degli edifici.

**7.5.2.** Le forniture dovranno rigorosamente corrispondere a quanto previsto dal Programma di manutenzione, e comunque a quanto previsto nei documenti di Offerta e nel Progetto di Fattibilità.

**7.5.3.** L'Affidatario deve garantire, con oneri e spese a proprio carico, che tutti i materiali di risulta, conseguenti a lavorazioni o sostituzioni, vengano asportati, trasportati e smaltiti nel rispetto della legislazione e normativa vigente.

**7.5.4.** La fornitura è soggetta alle verifiche di legge.

## **8. SALUTE, SICUREZZA E TUTELA DEI LAVORATORI**

### **8.1. Misure generali di tutela**

*Da completare dal proponente*

## **8.2. Salute e sicurezza nella Fase di Esecuzione**

*Da completare dal proponente*

### **9. ULTIMAZIONE DEI LAVORI E COLLAUDO. CONSEGNA DEGLI EDIFICI PER LA GESTIONE**

#### **9.1. Collaudo**

**9.1.1.** L'Affidatario, quando riterrà di aver portato a termine i lavori di ciascun edificio, dovrà dare tempestiva comunicazione all'Affidante della Fine dei Lavori, precisando la data in cui è avvenuta.

**9.1.2.** Il Collaudo è regolato ai sensi dell'articolo 102 del Codice e le relative norme attuative.

**9.1.3.** L'Affidante provvederà a nominare un collaudatore, al fine di coadiuvare il Direttore dei Lavori. I compensi del collaudatore saranno versati dall'Affidatario entro **[15]** giorni dalla formale richiesta da parte dell'Affidante corredata dai relativi giustificativi, e successivamente corrisposta da questi ultimi al collaudatore previa presentazione di regolare fattura.

**9.1.4.** Le operazioni di collaudo finale avranno inizio entro **[15]** giorni dalla comunicazione di fine lavori dell'ultimo edificio e dovranno essere completate non oltre **[45]** giorni dalla data di inizio del collaudo.

**9.1.5.** Le operazioni di collaudo consisteranno nell'espletamento di tutti gli atti previsti dalla legislazione vigente ed in particolare nell'esame, nelle verifiche e nelle prove necessarie ad accertare la rispondenza tecnica dei Lavori ai Documenti di Progettazione, al presente Contratto e alla normativa vigente in materia. Al fine di agevolare le operazioni l'Affidatario dovrà fornire al collaudatore tutti i documenti dallo stesso richiesti e partecipare alle visite nei giorni stabiliti da tale organo e comunicati per iscritto all'Affidatario.

**9.1.6.** Ultimate le operazioni di verifica, il Direttore dei Lavori rilascerà certificato di regolare esecuzione in sostituzione del certificato di collaudo ovvero, se necessario in dipendenza dell'applicazione delle norme vigenti, il collaudatore rilascerà certificato di collaudo; il certificato di regolare esecuzione, emesso dal direttore dei lavori, è confermato dal responsabile del procedimento. Qualora nella visita di collaudo siano riscontrati difetti o mancanze tali da rendere i Lavori non collaudabili, si procede ai sensi dell'articolo 232 del D.P.R. n. 207/2010, ovvero delle norme attuative assunte dall'ANAC ove intervenute.

**9.1.6.1.** Verrà assegnato all'Affidatario, con apposito verbale sottoscritto dalle parti, un congruo termine per la regolarizzazione degli interventi. In caso di ulteriore inadempimento, l'Affidante ha la facoltà di esercitare la Risoluzione del Contratto per inadempimento dell'Affidatario ai sensi dell'articolo 33.1 del Contratto.

**9.1.6.2.** In tale ipotesi, i lavori realizzati resteranno acquisiti al patrimonio dell'Affidante a titolo di risarcimento per l'inadempimento contrattuale dell'Affidatario.

**9.1.6.3.** Se i difetti e le mancanze sono di poca entità e sono riparabili in breve tempo, il collaudatore potrà prescrivere all'Affidatario le lavorazioni da eseguire, assegnando allo stesso un termine per provvedere a propria cura e spese a tutti gli interventi ritenuti necessari, invitando l'Affidante ad effettuare una verifica su tali interventi.

**9.1.6.4.** Fermo restando quanto precede, ove necessario o possibile in relazione alla tipologia dei Lavori eseguiti, si procederà da parte dell’Affidante al collaudo in corso d’opera di determinati stralci di Lavori eseguiti, qualificati da autonomia funzionale (quali ad esempio l’installazione di centrale termica), anche al fine della relativa presa in consegna delle Opere realizzate prima dell’emissione del certificato di collaudo provvisorio e conseguente messa in esercizio dell’intervento a stralcio,. Da tale data sarà corrisposto, in via provvisoria e condizionata, il Canone (canone efficienza), sussistendone le condizioni, ai sensi del successivo articolo 27.1., fermo restando quanto previsto dall’articolo 33.1.6.

## **10. CONSEGNA DEGLI EDIFICI PER LA GESTIONE**

Entro [30] giorni dalla data di conclusione positiva di tutte le operazioni di verifica e collaudo si intende completata la consegna di tutti gli edifici oggetto dell’affidamento, attraverso redazione, per ciascuno di essi, di apposito verbale sottoscritto in contraddittorio dal Responsabile del Procedimento e da rappresentante dell’Affidatario o suo delegato in forma scritta. Dalla data dell’ultima consegna, se non contestuale, ha inizio la Fase III di GESTIONE.

### **PARTE III – FASE (III) DI GESTIONE**

## **11. PRESTAZIONI RICHIESTE**

**11.1.** La fase di gestione inizia con l’ultimazione della Consegna degli Edifici per la gestione.

**11.2.** Al fine di conseguire e mantenere gli obiettivi fissati in gara, l’Affidatario dovrà svolgere la gestione eseguendo le prestazioni ed i servizi di seguito definiti, e come più analiticamente articolati negli articoli successivi:

- (i) Esercizio e conduzione degli impianti tecnologici termici di climatizzazione invernale, ivi inclusi gli eventuali impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile e gli impianti BEMS, in modo conforme alle leggi e normative vigenti, garantendo continuità di funzionamento di tutti gli impianti durante la realizzazione degli interventi, garantendo i livelli di comfort e funzionalità almeno pari a quelli forniti al momento della presa in consegna degli edifici per l’intera durata dell’Affidamento, nel rispetto dei vincoli normativi e legislativi vigenti;
- (ii) Esercizio e conduzione degli impianti illuminotecnici, di climatizzazione estiva e di riscaldamento elettrico nonché degli impianti elettrici degli edifici meglio indicati in premessa;
- (iii) Esercizio e conduzione degli impianti di riscaldamento e di acqua calda igienico e sanitaria nel garantire gli standard di confort prescritti nella normativa vigente anche in tema di risparmio, di contenimento e di ottimizzazione energetica;
- (iv) Manutenzione ordinaria degli impianti termici di riscaldamento, ivi inclusi gli eventuali impianti produzione di energia da fonte rinnovabile, e BEMS esistenti, riqualificati o realizzati durante il periodo contrattuale e delle opere edili realizzate durante il periodo contrattuale;

- (v) Manutenzione ordinaria degli impianti illuminotecnici, di climatizzazione estiva e di riscaldamento elettrico anche per la produzione di acqua calda igienico e sanitaria, nonché degli impianti elettrici degli edifici meglio indicati in premessa;
- (vi) Manutenzione straordinaria standard su tutte le opere eseguite sugli impianti esistenti, sui nuovi impianti realizzati e sulle opere edili previste in progetto e realizzate, durante tutto il periodo contrattuale comprese le caldaie esistenti alla data della Consegna degli Edifici;
- (vii) Manutenzione Straordinaria Extra Canone degli impianti tecnologici (termici, condizionamento ed illuminotecnici), di produzione di energia da fonte rinnovabile e BEMS esistenti, laddove richiesta od autorizzata;
- (viii) Monitoraggio e verifica periodiche delle prestazioni secondo le modalità descritte dal Contratto e dal Piano di Monitoraggio e Verifiche delle Prestazioni.

### **11.2.1. Centrale operativa**

#### *Da completare da parte del Proponente*

**11.3.** Al fine di assicurare adeguate condizioni di comfort per gli utenti, l’Affidatario, in quanto “terzo responsabile dell’esercizio e della manutenzione dell’impianto termico” ai sensi dell’articolo 6 del DPR n. 74/2013 e successive modificazioni, dovrà garantire i valori massimi della temperatura ambiente ed i limiti di esercizio degli impianti termici per la climatizzazione invernale previsti dall’Affidante nel rispetto di quanto prescritto dagli articoli 3 e 4 del DPR n. 74/2013; l’Affidatario dovrà inoltre garantire la fornitura di acqua calda igienico e sanitaria, laddove prevista, anche nei periodi in cui non è richiesto il riscaldamento.

**11.4.** Qualora le temperature stabilite non possano essere raggiunte in determinati ambienti per cause non dipendenti dal modo di conduzione del servizio, l’Affidatario è tenuto a segnalare prontamente la deficienza e le criticità all’Affidante.

**11.5.** L’Affidante si riserva di eseguire il controllo giornaliero a mezzo di propri incaricati e di chiedere la visita di tecnici dell’Affidatario per l’accertamento in contraddittorio del funzionamento degli impianti.

**11.6.** L’Affidatario dovrà altresì rispondere di qualsiasi sanzione amministrativa o contravvenzione eventualmente elevata dalle competenti Autorità per la non regolare conduzione dell’impianto.

**11.7.** L’Affidatario rimane sempre responsabile dei ritardi e degli eventuali oneri conseguenti alla necessità di introdurre varianti in corso d’esercizio a causa di carenze della progettazione allo stesso imputabili.

**11.8.** L’Affidatario si impegna ad effettuare l’Erogazione dei Servizi, ivi comprese le prestazioni di manutenzione per tutta la durata della Fase di Gestione in accordo con il Responsabile del Procedimento e dell’Esecuzione ed in modo tale da non compromettere la normale operatività e funzionalità degli Edifici.

**11.9.** L’Affidatario si impegna a garantire la massima disponibilità dei Servizi. In particolare, l’Affidatario dovrà svolgere la manutenzione dell’Opera e di quant’altro oggetto dei Servizi secondo le modalità previste dal Contratto e dal Piano di Manutenzione proposto in offerta ed allegato al Contratto, in modo da garantirne



il regolare utilizzo per tutta la durata dell’Affidamento, con l’obbligo di restituire, alla scadenza della stessa, l’Opera in condizioni conformi a quanto previsto all’articolo 26 del Contratto.

**11.10.** L’interruzione dell’Erogazione dei Servizi non potrà superare, fermi restando gli obblighi di pronto intervento di cui all’articolo 20 del Contratto, i limiti di tolleranza di seguito indicati:

- (i) Servizio di riscaldamento dei locali degli Edifici: per ciascun locale occupato dagli utenti riduzione/incremento rispetto a quanto prescritto di oltre [ ] gradi per un periodo di oltre [ ] ore consecutive ovvero di oltre [ ] ore anche non consecutive nel periodo di [ ] ore;
- (ii) Servizio di climatizzazione/raffrescamento dei locali degli Edifici: per ciascun locale occupato dagli utenti riduzione/incremento rispetto a quanto prescritto di oltre [ ] gradi per un periodo di oltre [ ] ore consecutive ovvero di oltre [ ] ore anche non consecutive nel periodo di [ ] ore;
- (iii) Servizio di illuminazione (nei limiti degli obblighi ascrivibili all’Affidatario): per ciascun locale occupato dagli utenti riduzione/incremento rispetto a quanto prescritto dagli standard di riferimento e proposto in sede di offerta, per un periodo di oltre [ ] ore consecutive ovvero di oltre [ ] ore anche non consecutive nel periodo di [ ] ore;
- (iv) Produzione di acqua calda a fini igienici: per ciascun locale utilizzato dagli utenti riduzione/incremento rispetto a quanto prescritto di oltre [ ] gradi per un periodo di oltre [ ] ore consecutive ovvero di oltre [ ] ore anche non consecutive nel periodo di [ ] ore;

**11.11.** Ferma restando l’eventuale applicazione, sussistendone le condizioni, delle relative penali contrattuali di cui all’articolo 33.5 del Contratto, in caso di superamento quantitativo, qualitativo o temporale dei detti limiti di tolleranza per causa imputabile all’ Affidatario, ovvero anche in conseguenza ad avvenimenti o fatti non imputabili né all’Affidatario né all’Affidante, nell’ipotesi di mancato intervento nei termini ed alle condizioni di cui all’articolo 20 del Contratto, l’Affidante potrà, ai sensi dello stesso articolo, servirsi di soggetti terzi per porre rimedio all’interruzione applicando eventuali oneri sostenuti all’Affidatario, senza che ciò pregiudichi l’obbligo di quest’ultimo di conseguire il Risparmio Energetico Garantito.

**11.12.** Nel corso dell’intero Affidamento ed in presenza di comprovate esigenze di carattere generale, l’Affidante potrà richiedere l’adeguamento del Contratto, alle condizioni di cui al successivo articolo 28.2 del Contratto. In tal caso le Parti si impegnano a concordare gli adeguamenti al Contratto che rispondano alle esigenze espresse dall’Affidante, nel rispetto dei limiti di legge.

## **12. GESTIONE DELL’ENERGIA**

**12.1.** Il servizio di gestione dell’energia si realizza attraverso l’erogazione di beni e prestazioni ed ha i seguenti obiettivi fondamentali:

- (i) il mantenimento delle condizioni di comfort ambientale con riferimento al D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i., all’interno dell’involucro edilizio, esclusivamente con riferimento alla climatizzazione invernale;
- (ii) l’erogazione dell’acqua calda igienico sanitaria;

- (iii) l'uso razionale dell'energia combustibile e la tutela dell'ambiente;
- (iv) il miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia anche, ove previsto in sede di offerta, con il ricorso a fonti rinnovabili o assimilate;
- (v) la conduzione degli impianti in sicurezza a tutela dell'incolumità dei beni e delle persone e del contesto ambientale;
- (vi) il rispetto di tutta la normativa vigente per gli impianti di riscaldamento e di produzione di energia da fonte rinnovabile, relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla progettazione, alla realizzazione e collaudo degli interventi edilizi, all'installazione e collaudo degli impianti, ed al loro controllo ed esercizio;
- (vii) il rispetto di tutta la normativa vigente per gli impianti elettrici degli edifici indicati in premessa, di climatizzazione estiva e di riscaldamento elettrico anche per la produzione di acqua calda igienico e sanitaria, relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla progettazione, alla realizzazione e collaudo degli interventi edilizi, all'installazione e collaudo degli impianti, ed al loro controllo ed esercizio
- (viii) la determinazione e verifica della performance energetica seguirà a valle della realizzazione degli interventi ed in seguito alla gestione in pieno regime di implementazioni delle misure di efficientamento energetico attuate secondo quanto stabilito dal Piano di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni allegato al Contratto e dal Contratto.

È esclusa dal presente Affidamento la fornitura di acqua e degli altri vettori anche energetici.

**12.2.** L'Affidatario assumerà il ruolo di terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici, così come definiti dall'articolo 2, comma 1, lett. I-tricies) del Dlgs 192/05.

**12.3.** L'Affidatario adotta, inoltre, tutte le misure necessarie per conservare le caratteristiche di sicurezza previste dalla vigente normativa in materia di impianti di riscaldamento invernale.

**12.4.** L'Affidatario, nel ruolo di terzo responsabile, si qualifica a tutti gli effetti soggetto sanzionabile; pertanto gli eventuali provvedimenti adottati dagli enti di controllo saranno a totale carico dell'Affidatario medesimo.

#### **12.6. Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia**

L'Affidatario, in ossequio della legge n.10/91 e ss.mm.ii. dovrà nominare il "Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia" (Energy Manager) e dovrà fornire al Concedente il nominativo comunicato al MICA (Ministero Industria Commercio e Artigianato).

Relativamente ad ogni impianto termico, l'Energy Manager dovrà inviare annualmente al Concedente la relazione sullo stato degli impianti, sulla conduzione e sulle azioni, interventi, procedure da attuare per accrescere l'efficienza ed il rendimento dell'impianto termico e per ridurre le emissioni inquinanti.

### **13. FORNITURA DEI BENI IN FASE DI GESTIONE**

**13.1.** Per "fornitura di beni" in tale fase si intende l'obbligo di fornitura, adeguato in termini qualitativi e quantitativi, di componenti, prodotti e materiali necessari alla manutenzione delle opere impiantistiche ed edili eseguite, allo scopo di conservare nel tempo le caratteristiche degli interventi realizzati ed assicurare il mantenimento delle condizioni e degli standard prestazionali contrattuali, come definiti nel Piano di manutenzione allegato. La finalità della fornitura di beni è l'affidabilità e continuità di esercizio e di manutenzione degli impianti e degli edifici.

**13.2.** La fornitura di beni è svolta attraverso le seguenti attività:

- a) approvvigionamento dei beni (componenti);
- b) gestione delle scorte (componenti);
- c) verifica e controllo.

**13.3.** L'Affidatario deve garantire, con oneri e spese a proprio carico, che tutti i materiali di risulta, conseguenti a lavorazioni o sostituzioni, vengano asportati, trasportati e smaltiti nel rispetto della legislazione e normativa vigente.

**13.4.** L'Affidatario, nell'esecuzione della fornitura in questa fase, dovrà assicurare che i beni siano conformi a quanto previsto nel Piano di manutenzione.

**13.5.** L'Affidante procederà alla verifica dei beni forniti nella fase di gestione nei termini di legge e comunque con cadenza almeno biennale, in contraddittorio con l'Affidatario. L'Affidatario potrà comunque sempre procedere alla verifica degli stessi beni non appena resi disponibili presso il luogo della relativa installazione e prima della stessa.

#### **14. ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI TERMICI**

**14.1.** Per Esercizio si intende la conduzione dell'impianto termico nei termini previsti dalle vigenti leggi facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti e conformemente al D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i. La finalità dell'esercizio dell'impianto termico è di assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici, in relazione alle loro destinazioni d'uso. Si rinvia, per quanto non disciplinato dal presente articolo, al capitolato tecnico e descrittivo.

**14.2.** L'esercizio dell'impianto è svolto attraverso le seguenti attività:

- a) avviamento dell'impianto;
- b) conduzione dell'impianto secondo le norme UNI-CTI vigenti;
- c) pronto intervento;
- d) spegnimento/attenuazione;
- e) azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge;

f) messa a riposo.

**14.3.** L'Affidatario, in quanto terzo responsabile, è tenuto, anche in considerazione delle zone climatiche di classificazione del Comune Affidante:

- a) con riferimento alla programmazione degli orari di accensione, ad assoggettarsi alle necessità dell'Affidante, che le decideranno in funzione delle condizioni atmosferiche e le comunicheranno preventivamente in forma scritta, per il periodo di riscaldamento e per la fornitura di acqua calda igienico e sanitaria, secondo le disposizioni dettate dal D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i.;
- b) ad esporre, presso ogni impianto termico e di riscaldamento, una tabella sulla quale dovrà essere indicato:
  - l'orario di attivazione giornaliera;
  - le generalità, il recapito e il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico.
  - il codice dell'impianto assegnato dal Catasto territoriale degli impianti termici.

**14.4.** Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione deve predisporre, compilare e conservare i libretti di climatizzazione ed effettuare le registrazioni prescritte secondo le disposizioni operative vigenti

#### **14.5. Preparazione e prove per l'avviamento degli impianti**

*Da completare da parte del Proponente*

#### **14.6. Controlli e Misure**

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale delle centrali termiche, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente, che devono essere registrati sul Libretto di climatizzazione.

Le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione degli impianti devono essere eseguite secondo le modalità ed i tempi previsti all'articolo 7 del D.P.R. n. 74/2013.

L'Affidatario deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti ai fini della sicurezza e della funzionalità per quanto riguarda: le centrali termiche, le sottostazioni, i serbatoi, le tubazioni in genere, i camini, i cunicoli, le ispezioni, i grigliati, le apparecchiature che vengono manovrate saltuariamente (interruttore generale, pulsanti di sgancio, ecc.), con l'obbligo di segnalare all'Affidante ogni anomalia o stato di pericolo.

In particolare l'Affidatario deve tenere regolarmente sotto controllo:

*Da completare da parte del Proponente*

**14.7.** L'Affidante ha il diritto di richiedere, in qualunque momento, che vengano effettuate, in contraddittorio con l'Affidatario, misure per la verifica delle temperature erogate nei locali degli edifici, quelle delle caldaie,

delle unità di trattamento aria, delle reti di distribuzione, dei terminali di erogazione e delle partenze degli impianti interni dopo eventuali scambiatori di calore.

È compito dell'Affidatario mettere a disposizione le apparecchiature necessarie munite di certificato di taratura. Il controllo verrà effettuato in giorni ed ore concordate con l'Affidante.

## **15. ATTIVITA' DI MANUTENZIONE**

**15.1.** Si definiscono di seguito le attività di manutenzione, tra le quali si distinguono:

- (i) la manutenzione ordinaria e straordinaria "standard", i cui oneri sono compresi nel Canone Manutenzione corrisposto all'Affidatario;
- (ii) la manutenzione straordinaria "extra-canone", che l'Affidante può richiedere o autorizzare all'Affidatario sulla base del prezzario regionale o del prezzario DEI, in mancanza della relativa voce nel documento regionale, ultima edizione, secondo il ribasso offerto in sede di gara.

**15.2.** La manutenzione ordinaria degli impianti elettrici (per i soli edifici così previsti in sede di progetto di fattibilità), degli impianti termici, ivi compresi gli impianti di raffrescamento e di produzione di acqua calda igienico e sanitaria, e degli impianti illuminotecnici esistenti ha inizio già dalla consegna degli edifici.

**15.3.** La manutenzione ordinaria sugli impianti realizzati o modificati e sugli interventi edilizi eventualmente eseguiti ha inizio con l'inizio della fase di gestione.

**15.4.** La manutenzione straordinaria standard ha inizio con l'inizio della fase di gestione.

**15.5.** Fermo restando il generale obbligo di garantire una adeguata, tempestiva ed efficace prestazione di manutenzione, la stessa dovrà comunque avvenire nel rispetto ed adempimento del Piano di manutenzione allegato ivi compresa la rigorosa corrispondenza della fornitura, per tipologia, funzionalità e qualità dei beni sostitutivi con quelli ivi elencati.

**15.6.** In ogni caso la manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria, dovrà essere svolta in modi e tempi tali da garantire, nei limiti di quanto tecnicamente possibile, la piena continuità dei servizi e la loro conformità alle condizioni e standards contrattuali, con particolare riferimento al Piano o Programma di manutenzione formulato in sede di offerta.

**15.7.** Ove la stessa dipenda da eventi non prevedibili od imputabili all'Affidatario tali da incidere comunque sulla continuità dei servizi, il conseguente intervento di ripristino delle condizioni contrattuali ed ordinarie di esercizio dovrà essere svolto nei tempi tecnici minimi strettamente necessari al suo completamento.

**15.8.** L'Affidante sottopone a verifica almeno periodica gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria standard e le relative forniture; possono in qualsiasi momento svolgere ogni verifica necessaria od utile, previo preavviso di almeno [24] ore. Nel corso delle verifiche l'Affidatario deve fornire tutta la necessaria collaborazione, sia operativa sia in termini di informazione e documentazione.

**15.9.** La manutenzione ordinaria, straordinaria standard, anche quale manutenzione programmata, deve rigorosamente essere coerente con il Programma o Piano di manutenzione, allegato al presente atto.

## **16. MANUTENZIONE ORDINARIA**

**16.1.** L’Affidatario è tenuto alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti oggetto del Contratto, sia esistenti che direttamente realizzati o modificati, degli eventuali impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, e BEMS direttamente realizzati e delle eventuali opere edili di propria realizzazione, in modo da assicurare la migliore conservazione ed il più efficiente grado di funzionamento degli stessi, ed avrà l’obbligo della diligente manutenzione e conservazione. Sono esclusi dalla manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria, eventuali impianti o porzioni di impianti per i quali siano in essere contratti di gestione o concessione a società terze, da cui l’Affidante non possa recedere comunque fino al momento della relativa scadenza, termine dal quale saranno affidati all’Affidatario.

**16.2.** In particolare, per “Manutenzione ordinaria” degli impianti termici si intendono le operazioni previste nei libretti d’uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l’impiego di attrezzature e di materiali di consumo d’uso corrente, così come definito nell’Allegato A del D.Lgs n. 192/05 e smi.

**16.3.** Tutti gli oneri derivanti dalle attività di manutenzione ordinaria si intendono a totale carico dell’Affidatario e, quindi, compresi nel Canone. Le attività comprese in questa voce sono, a titolo di esempio e non esaustivo, le seguenti, conformemente a quanto contenuto nel Piano o programma di manutenzione formulato in sede di offerta:

- manutenzione dei locali ad uso esclusivo tecnologico, comprese la pulizia, la piccola manutenzione edile necessaria di ripristino ed il mantenimento delle tinteggiature;
- manutenzione delle reti di adduzione del combustibile e delle tubazioni o del vettore termico;
- manutenzione delle caldaie, bruciatori, vasi di espansione, del valvolame e delle eventuali pompe di calore e generatori e di tutti gli accessori in genere costituenti l’impianto termico;
- manutenzione dei caloriferi o comunque degli elementi di diffusione del calore e dei corpi riscaldanti;
- manutenzione di tutte le parti costituenti gli impianti di produzione dell’acqua calda, ad uso riscaldamento e per usi igienico-sanitari;
- manutenzione dei motori, delle trasmissioni, delle linee elettriche a partire dai quadri di centrale termica e dei quadri elettrici nelle sottocentrali;
- manutenzione delle apparecchiature di termoregolazione;
- manutenzione del materiale coibente di protezione di tutte le tubazioni di centrale, sottocentrale e reti d’aria presenti nel sottotetto;
- manutenzione degli utilizzatori finali con caratteristiche “fisse” quali corpi illuminanti, impianti a corredo delle dotazioni di sicurezza dell’edificio (illuminazione d’emergenza), prese FM, ecc. Sono esclusi

impianti a sé stanti quali ad esempio: ascensori, impianti antincendio, motorizzazioni cancelli, telesorveglianza, ecc;

- manutenzione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e dei sistemi di conversione installati dall'Affidatario (inverter, ecc.);
- manutenzione del sistema di gestione dell'energia BEMS (Building Energy Management Systems) installato;
- manutenzione delle opere edili eseguite, allo scopo di conservare nel tempo le caratteristiche degli interventi realizzati mantenendo gli standard di efficientamento energetico previsti.
- manutenzione degli impianti elettrici ed illuminotecnici, ove oggetto di intervento.

**16.4.** L'Affidatario avrà, inoltre, conformemente a quanto contenuto nel Piano o programma di manutenzione formulato in sede di offerta, l'obbligo di:

- provvedere, con regolarità, al controllo della taratura dei termostati di regolazione e di sicurezza, delle sonde di temperatura esterna, dei pressostati di sicurezza, delle valvole di sicurezza, delle valvole di scarico termico e/o delle valvole di intercettazione del combustibile, i cui interventi debbono verificarsi alle temperature ed alle pressioni previste;
- *Da completare da parte del Proponente*

## **17. MANUTENZIONE STRAORDINARIA STANDARD**

**17.1.** Per "manutenzione straordinaria standard" si intendono gli interventi, anche in via di manutenzione programmata, atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione, anche per 'fine vita', di apparecchi o componenti.

**17.2.** Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria standard dovranno essere comunque preventivamente e tempestivamente, non oltre [24] ore dal perfezionamento della circostanza che ne determina la necessità, comunicati all'Affidante con l'indicazione dei tempi di intervento, nei limiti minimi congrui e strettamente derivanti dalla natura, urgenza e/o prevedibilità delle ragioni dell'intervento. L'Affidante potrà contestare la definizione dei tempi di intervento imponendo, in forma scritta e motivata, tempi più ristretti e comunicandolo all'Affidatario.

**17.3.** L'Affidatario nell'espletamento del servizio dovrà garantire gli interventi di manutenzione straordinaria standard su tutte le opere eseguite (impianti ed opere edili), su tutti i componenti esistenti ubicati all'interno delle centrali o sottocentrali termiche (compresi i generatori di calore e le relative canne fumarie e sistemi di evacuazione dei fumi) nonché dei caloriferi o comunque degli elementi di diffusione del calore e dei corpi riscaldanti, e su tutti i sistemi di termoregolazione e controllo realizzati od anche esistenti alla data della Consegna degli Edifici, nonché su tutti i componenti degli impianti illuminotecnici ed elettrici (ove affidati) allo scopo di garantire la qualità del servizio, il rispetto degli standard di settore ed il risparmio garantito;

**17.4.** Le spese per interventi dovuti a cause esterne (atti di vandalismo, interventi di ditte estranee, ecc.) sono invece in carico dell’Affidante che li dovranno autorizzare preventivamente anche nel relativo importo proposto sulla base dei listini di riferimento ed in applicazione del relativo ribasso proposto in sede di offerta (per la manutenzione extra-canone).

**17.5.** Salvo quanto previsto all’art. 17.4, tutti gli oneri derivanti dalle attività di Manutenzione Straordinaria Standard si intendono a totale carico dell’Affidatario e, quindi, compresi nel Canone Manutenzione, di cui all’articolo 28.3 del Contratto.

**17.6.** In particolare, durante tutto il periodo contrattuale, ricadono, a titolo esemplificativo, sotto la Manutenzione Straordinaria standard per le opere direttamente realizzate, conformemente a quanto contenuto nel Piano o programma di manutenzione formulato in sede di offerta:

- la fornitura e posa di tutti i pezzi di ricambio delle varie apparecchiature negli impianti, ivi compresi gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, arrivando, dove necessario, alla sostituzione completa delle apparecchiature stesse (ad esempio, per impossibilità di reperimento dei pezzi di ricambio);
- la riparazione o rifacimento di isolamenti termici delle macchine e delle tubazioni relative agli impianti termosanitari e di condizionamento;
- la riparazione e ripristino delle opere edili realizzate, in particolare quelle relative all’involucro esterno inteso sia come isolamento di pareti e solai sia come serramenti, fino ad arrivare alla sostituzione degli elementi posati;
- la riparazione e/o sostituzione degli elementi o sistemi illuminanti ove oggetto di proposta in sede di offerta.

**17.7.** Tutte le forniture in sede di Manutenzione Straordinaria Standard dovranno essere coerenti con le previsioni del contratto e del Piano di Manutenzione allegato.

**17.8.** Nel corso dell’Affidamento, qualsiasi intervento che comporti la modifica della configurazione generale dell’impianto dovrà essere preventivamente autorizzato dall’Affidante.

#### **17-BIS. MANUTENZIONE EXTRA CANONE**

**17-bis.1.** Vengono definiti come interventi di Manutenzione Straordinaria “extra canone” tutte le operazioni di manutenzione straordinaria non prevedibili né programmate relative agli impianti tecnologici di produzione ed utilizzo di energia termica ed elettrica esistenti che non ricadono nelle casistiche previste dalla Manutenzione Straordinaria Standard, nonché le operazioni di manutenzione straordinaria dovute all’emanazione di normative indicanti nuove disposizioni di adeguamento tecnologico.

**17-bis.2.** L’Affidante, durante il periodo dell’Affidamento, può richiedere all’Affidatario la predisposizione di un’offerta per la realizzazione degli interventi di Manutenzione Straordinaria Extra Canone che si rendono siano resi necessari sulla base di circostanze oggettive e comunque entro un importo complessivo, calcolato su durante tutta la durata dell’affidamento, non superiore al 50% del valore dell’investimento originario. In tal



caso, l'Affidatario è tenuto ad eseguire gli interventi di Manutenzione Straordinaria Extra Canone richiesti dall'Affidante, proponendo formula l'offerta un'offerta ai sensi del successivo punto 17-bis.3. L'Affidante dovrà procedere alla valutazione dell'offerta pronunciandosi entro 15 giorni dal ricevimento, con facoltà di rigettare l'offerta in relazione al prezzo e/o al rapporto qualità/prezzo della soluzione proposta. I lavori sono soggetti a verifica o collaudo ai sensi della disciplina vigente e delle relative disposizioni del Contratto. L'Affidatario potrà altresì proporre all'Affidante gli interventi resisi necessari od opportuni ai fini della corretta prestazione dei servizi.

**17-bis.3.** Gli oneri derivanti dalle possibili attività di Manutenzione Straordinaria Extra Canone, così come le spese di manutenzione straordinaria per interventi dovuti a cause esterne non imputabili all'Affidatario (atti di vandalismo, interventi di ditte estranee, ecc.) di cui al precedente art. 17.4., sono a carico dell'Affidante, che dovrà retribuire le prestazioni eseguite dall'Affidatario, secondo il prezzario DEI, ultima edizione, così come ribassato dall'Affidatario in sede di offerta, ovvero, in mancanza di voci adeguate, secondo la presentazione di un'offerta corredata dall'esplicazione delle ragioni dell'intervento extra canone, e dall'analisi prezzi svolte sulla base dei costi elementari previsti dal suddetto listino di riferimento, tenuto conto del ribasso offerto dall'Affidatario in sede di offerta. L'offerta dovrà essere corredata dalla relativa progettazione dell'intervento, ove resa eventualmente necessaria dalla sua natura, nonché da un cronoprogramma che indichi i termini di esecuzione e completamento dell'intervento a decorrere dalla comunicazione della sua eventuale accettazione da parte dell'Affidante.

**17-bis.4.** Nel caso in cui la di richiesta di operare attività di Manutenzione Straordinaria Extra Canone venga avanzata da parte dell'Affidatario, l'Affidante dovrà valutare proposta, formulata ai sensi dell'art. 17-bis.3, entro 40 giorni. L'Affidante valuterà la ammissibilità e necessità della proposta, e specificamente che ove le ragioni dell'intervento non siano imputabili a responsabilità dell'Affidatario ovvero che non sussistano ragioni tecniche essenziali che giustifichino l'intervento, ovvero che l'intervento, come proposto, sia necessario, in relazione alle esigenze a necessità di corretta prestazione dei servizi. In caso di valutazione positiva, l'Affidante può accettare la proposta tecnico-economica presentata ovvero, nel caso di suo discrezionale rigetto, comunque affidare l'intervento a Terzi.

**17-bis.5.** In caso di mancata accettazione non giustificata ai sensi del comma precedente ovvero in caso di mancata realizzazione di un intervento necessario ai sensi del comma precedente, l'Affidante rimane responsabile in via risarcitoria dei danni che possano derivarne per l'Affidatario, anche con riferimento alla riduzione del Canone di gestione derivante dai risparmi energetici attesi.

**17-bis.6.** Nel caso in cui fossero emanate, durante il periodo di validità dell'Affidamento, normative indicanti nuove disposizioni di adeguamento tecnologico, l'Affidatario dovrà informarne tempestivamente l'Affidante, predisponendo quanto necessario in favore dello stesso, per la valutazione tecnico-economica degli interventi progettati e da eseguirsi, con oneri a carico dell'Affidante, secondo il prezzario DEI, ultima edizione, come ribassato in sede di offerta, ovvero, in caso di mancanza di voci adeguate, secondo la presentazione di un'offerta corredata da analisi prezzi svolte sulla base dei costi elementari previsti dal suddetto listino di riferimento, tenuto conto del ribasso offerto dall'Affidatario in sede di offerta.

**17-bis.7.** Qualora la realizzazione di tale intervento di adeguamento risultasse indispensabile per il rispetto della normativa vigente e fosse opposto, da parte dell’Affidante, un diniego alla specifica richiesta di autorizzazione dell’Affidatario, o comunque non vi fosse un tempestivo pronunciamento da parte dello stesso, quest’ultimo sarà sollevato dalle responsabilità conseguenti alla mancata realizzazione di quello specifico intervento, fermo restando il suo diritto al risarcimento dell’eventuale danno subito. Nel caso in cui la realizzazione di interventi di Manutenzione Straordinaria Extra Canone comporti una variazione dei consumi, la baseline dovrà essere adeguata secondo le modalità previste dall’Allegato Determinazione Risparmi e Canone e, in caso di sussistenza dei presupposti, le parti avranno diritto ad un riequilibrio del Piano Economico Finanziario, secondo quanto previsto dal Contratto.

**17-bis.8.** Gli interventi eseguiti ai sensi del presente sono soggetti alla verifica od al collaudo, ai sensi delle norme in materia e del Contratto.

**17.bis.9.** Rimane sempre ferma la facoltà dell’Affidante di affidare a Terzi gli interventi di cui al presente articolo secondo le ordinarie procedure previste dal D.Lgs. n. 50/2016, anche in caso di loro necessità ai sensi dei commi precedenti.

## **18. ATTIVITA' E MODALITA' CONNESSE DI GESTIONE**

### **18.1. Personale addetto alla gestione**

**18.1.1.** Il personale addetto alla gestione e/o conduzione degli impianti deve essere in possesso delle abilitazioni necessarie, in relazione al tipo di impianto.

All'inizio della Gestione, l’Affidatario deve notificare per iscritto all’Affidante:

- (i) nominativo e recapito telefonico della o delle persone responsabili della gestione e manutenzione, dei loro eventuali sostituti durante gli orari di funzionamento delle centrali;
- (ii) nominativi del personale addetto alla gestione degli impianti (Conduttore, Eletttricista, Idraulico, et cetera);
- (iii) nominativo e recapito telefonico della o delle persone responsabili della manutenzione di tutti gli impianti oggetto del presente Affidamento reperibili 24 ore, sia nelle giornate feriali che festive.

L’Affidatario provvederà con immediatezza a comunicare in forma scritta ogni variazione delle informazioni di cui agli alinea precedenti.

**18.1.2.** Tutto il personale abilitato all’accesso agli Edifici oggetto dell’Affidamento dovrà essere ricompreso fra quelli elencati agli alinea precedenti e fornito, per tutta la durata dell’accesso agli stessi Edifici di un tesserino di riconoscimento, portante generalità, funzioni e fotografia dell’interessato, da mantenere in evidenza e visibile.

**18.1.3.** L’Affidatario è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione e conduzione dell’impianto.

## **19. GESTIONE DEGLI IMPIANTI CON SISTEMI INFORMATICI E TELEMATICI**

**19.1.** L'Affidatario deve gestire gli impianti con i sistemi informatici e telematici BEMS esposti in sede di Offerta nell'apposita relazione allegata al presente Contratto, rispettosa delle condizioni minime di cui al presente articolo.

**19.1.1.** Pertanto, dovrà essere garantita l'informatizzazione dei processi di gestione e controllo dei servizi, attraverso la fornitura, installazione, aggiornamento di software e necessari client per la gestione delle segnalazioni, nonché delle richieste di intervento e reclami da parte degli utenti, attraverso la metodologia CRM (Customer Relationship Management).

**19.2.** Il sistema di gestione deve presentare sistemi informatici e telematici di monitoraggio e gestione degli impianti accessibili in remoto via Web. L'accessibilità da remoto deve essere garantita anche all'Affidante. Al termine dell'Affidamento tali sistemi, compresi i software, dovranno restare a disposizione dell'Affidante ai fini della gestione degli Edifici contemplati dal Contratto.

**19.3.** La conduzione ed il controllo degli impianti in cui per legge non è fatto obbligo la presenza in loco continuativa del personale abilitato deve essere svolta a distanza mediante l'impiego di sistemi telematici. L'Affidatario deve in questo caso garantire il servizio anche in caso di malfunzionamento del sistema di teleconduzione e telecontrollo.

**19.4.** In caso di interruzione, anche parziale, od irregolare funzionamento dei sistemi informatici e telematici di cui al presente articolo l'Affidatario deve provvedere al corretto ed integrale ripristino dello stesso entro **[36]** ore dall'interruzione o dell'irregolarità riscontrata.

**19.5.** Entro il [quindicesimo] giorno antecedente la consegna degli Edifici per la Gestione, quale condizione per la stessa Consegna, verrà svolto specifico collaudo/verifica di conformità dei sistemi telematici, conformemente al documento di Offerta; tale adempimento verrà svolto in coerenza con le disposizioni in materia di collaudo dei Lavori e dell'Opera di cui al presente Contratto, in quanto applicabili.

**19.6.** L'Affidatario deve comunque garantire ispezioni e controlli periodici agli impianti secondo modalità e frequenze adeguate, secondo quanto previsto sia dal Programma o Piano di manutenzione sia dal Piano di Monitoraggio e Verifica.

**19.7.** A tal fine, entro i [10] giorni precedenti l'inizio della fase di gestione, l'Affidatario dovrà fornire il Documento portante il Piano delle ispezioni e dei controlli, allegato al Contratto a farne parte integrante ed essenziale, contenente anche in forma riassuntiva ed organica i diversi specifici oggetti del controllo, le modalità i tempi e le relative frequenze, come rispettivamente previsti sia dal Piano di Manutenzione sia dal Piano di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni allegati al presente Contratto.

## **20. SERVIZIO DI REPERIBILITÀ, DI PRONTO INTERVENTO. PENALITÀ**

**20.1.** L'Affidatario dovrà garantire un servizio di pronto intervento e reperibilità organizzato in modo tale da assicurare, in caso di chiamata (sia essa diurna, notturna, in giornata lavorativa o festiva) da parte del

personale dell’Affidante e/o di altri soggetti autorizzati, fruitori degli immobili inclusi, l’intervento presso l’impianto, secondo i tempi indicati nel proseguo del presente articolo.

A tal fine l’Affidatario dovrà conformarsi al Piano di Pronto Intervento formulato in sede di offerta che regola la specifica prestazione in assolvimento delle seguenti prescrizioni minime, dal n. 20.2. al n. 20.5., nonché in piena coerenza con quanto offerto nel Piano o Programma di manutenzione.

**20.2.** L’Affidatario dovrà rendere disponibili, a partire dalla data di attivazione del servizio, un numero telefonico verde/cellulare, un numero fax ed un indirizzo e-mail e di posta certificata validi per tutta la durata dell’Affidamento, al fine di ricevere eventuali segnalazioni di guasti e disservizi. Al di fuori del normale orario di ufficio del Comune Affidante, dovrà essere predisposto un sistema automatico per il trasferimento delle chiamate ai preposti al servizio di reperibilità. La segnalazione dovrà essere automaticamente trasferita all’Affidante.

**20.3.** A seguito della chiamata, il reperibile dovrà garantire il pronto intervento presso l’impianto entro [120] minuti per la verifica di eventuali guasti o anomalie, e per i necessari provvedimenti di emergenza; successivamente, entro [480] minuti, ove l’urgenza lo richieda e sia tecnicamente possibile, dovrà essere in loco una squadra opportunamente attrezzata per l’esecuzione dell’intervento necessario.

**20.4.** Appena possibile e, comunque, entro il giorno successivo alla riparazione, l’Affidatario dovrà dare comunicazione all’Affidante delle cause che hanno originato il disservizio e dello stato di avanzamento dei lavori di riparazione.

**20.5.** A seguito dell’intervento dovrà essere inviata una nota all’Affidante nella quale dovranno essere dettagliatamente descritte le motivazioni dell’uscita e le attività eseguite, incluse eventuali indicazioni di indisponibilità dell’impianto.

**20.6.** Nel caso in cui il ritardo imputabile nell’intervento da parte dell’Affidatario dovesse comportare un’interruzione nell’erogazione di uno dei servizi energetici od illuminotecnici oggetto dell’Affidamento (energia termica, frigorifera o elettrica) superiore a [4] ore, fermo restando l’applicazione della penale di seguito meglio specificata, l’Affidante, dovendo comunque ripristinare il normale funzionamento delle attività, sarà liberi di servirsi di soggetti terzi per eseguire l’intervento, addossando il relativo onere, anche in via di compensazione sulle somme dovute od escutendo la garanzia fideiussoria di prestazione, all’Affidatario. Rimane l’obbligo da parte dell’Affidatario di recarsi comunque sul posto ove l’intervento è stato richiesto, anche per agevolare l’intervento da parte della impresa eventualmente chiamata sul posto per normalizzare la situazione in alternativa all’Affidatario.

**20.7.** Nel caso in cui l’intervento da parte dell’Affidatario non dovesse portare alla soluzione del problema ed al ripristino del servizio energetico, l’Affidante, per ripristinare il normale funzionamento delle attività, sarà liberi di servirsi di soggetti terzi per eseguire l’intervento, addossando il relativo onere, anche in via di compensazione sulle somme dovute od escutendo la garanzia fideiussoria di prestazione, all’Affidatario. Rimane l’obbligo da parte dell’Affidatario di recarsi comunque sul posto ove l’intervento è stato richiesto,

anche per agevolare l'intervento da parte della impresa eventualmente chiamata sul posto per normalizzare la situazione in alternativa all'Affidatario.

**20.8.** Il Contratto, all'articolo 33.5, regola le condizioni per la correlata irrogazione delle penali, il loro valore, e le ulteriori conseguenze, anche eventualmente risolutive o rescissorie del rapporto.

**20.9.** Fermo restando quanto disciplinato nei paragrafi che precedono, in caso di mancato ottemperamento da parte dell'Affidatario alle prescrizioni negli stessi previste e nei termini ivi stabiliti, l'Affidante avrà facoltà di applicare una penale pecuniaria pari a 150 Euro per ogni ora di ritardo nell'intervento e fino a un massimo di Euro [1.500] entro le [10] ore successive alla richiesta di intervento ed Euro [750] per ogni giorno successivo. La penale potrà essere applicata per ogni fattispecie di mancato ottemperamento agli obblighi in esame, a seconda della gravità della stessa, sulla base dei rilievi effettuati dall'Affidante.

## **21. SALUTE E SICUREZZA NELLA FASE DI GESTIONE**

**21.1.** Restano fermi, anche durante la Fase di Gestione, gli obblighi di osservanza delle misure generali di tutela di cui all'articolo 8 del Contratto.

### **21.2.**

*Da completare da parte del Proponente*

## **22. MISURAZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI. PIANO DI MONITORAGGIO E VERIFICA**

**22.1.** L'Affidatario è tenuto a provvedere, congiuntamente all'Affidante, alla lettura dei contatori all'atto della Consegna degli Edifici per la Gestione. Nel corso del servizio, l'Affidatario dovrà farsi carico, in contraddittorio con l'Affidante, della misurazione dei consumi energetici per la determinazione del Canone Efficienza. Il monitoraggio dovrà essere effettuato ad inizio e termine del periodo di riferimento come stabilito nel Piano di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni allegato al Contratto.

**22.2.** Tutti i contatori di energia supplementari dovranno essere conformi alle specifiche della Direttiva Europea 2004/22/CE del 31/03/2004 sugli Strumenti di Misura (Direttiva MID) recepita in Italia con il D.Lgs n. 22 del 2 febbraio 2007, e ove richiesto dall'Agenzia delle Dogane (impianti di cogenerazione, IAFR, et cetera) dovranno essere di tipo omologato muniti di certificato di taratura rilasciato da laboratorio specializzato.

**22.3.** Il Piano di monitoraggio e verifica dovrà essere redatto secondo le istruzioni del IPMVP contenute nel documento Allegato al presente Contratto "Criteri del Piano di Monitoraggio"; e dovrà contenere la descrizione dettagliata delle modalità relative all'espletamento del Test di Performance di cui all'articolo V, del medesimo Allegato.

## **23. POTERI ISPETTIVI E DI VIGILANZA IN FASE DI GESTIONE**

**23.1.** L'Affidante ha i più ampi poteri di vigilanza e controllo sulle prestazioni affidate, anche utilizzando le informazioni rese obbligatoriamente disponibili dai sistemi informatici e telematici di telerilevamento, controllo e gestione condivisi e resi disponibili ai sensi del precedente articolo 19.

**23.2.** In particolare, oltre a quanto altrimenti previsto dal Contratto, l’Affidante:

- (i) Potrà svolgere ispezioni, tests o verifiche tecniche, anche senza preavviso salvo che per le esigenze di corretto svolgimento dei servizi, sugli Edifici ed impianti oggetto dell’Affidamento; nel caso in cui le stesse diano esito negativo in relazione agli standards e vincoli contrattuali imposti all’Affidatario, ferma restando l’applicazione di eventuali penali; il costo delle stesse sarà addebitato all’Affidatario e recuperato con le modalità previste per l’irrogazione delle penali contrattuali;
- (ii) Potrà richiedere, in forma scritta e motivata, l’allontanamento di quei dipendenti o collaboratori dell’Affidatario che abbiano gravemente violato gli obblighi di corretto svolgimento della prestazione affidata od abbiano tenuto condotte incompatibili con l’eventuale rapporto con gli utenti degli Edifici; in tale ipotesi si applicano le procedure di contraddittorio previste per l’irrogazione delle penali contrattuali;
- (iii) Potrà chiedere chiarimenti in forma scritta, ovvero ogni documentazione tecnica rilevante, all’Affidatario.

## **24. ONERI A CARICO DELL’AFFIDANTE E DELL’AFFIDATARIO**

### **24.1. Oneri a carico dell’Affidatario**

**24.1.1.** Per tutti gli impianti termici e di climatizzazione, per i Building Energy Management Systems (BEMS), per l’impiantistica legata all’utilizzo di fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, pompe di calore, ecc.), per le opere edili (interventi su involucro, serramenti, ecc.), per gli altri impianti oggetto dell’Affidamento, devono intendersi a totale carico dell’Affidatario, oltre a quanto precedentemente riportato, tutte le prestazioni tecnico-professionali ed oneri vari connessi con l’espletamento delle pratiche necessarie all’esecuzione dei lavori proposti ed alla gestione e conduzione degli impianti.

**24.1.2.** Sono altresì a carico dell’Affidatario anche gli oneri sotto indicati:

- (i) Tutte le prove ed i controlli che l’Affidante, secondo correttezza e buona fede e criteri di congruità e razionalità, ordina di eseguire sugli impianti e sui materiali impiegati, ivi compresi i vettori energetici e i combustibili utilizzati;
- (ii) I controlli e le prove che vengano fatti svolgere direttamente dall’Affidante, secondo correttezza e buona fede e criteri di congruità e razionalità;
- (iii) L’occorrente manodopera, gli strumenti ed apparecchi di controllo e quant’altro necessario per eseguire verifiche e prove preliminari o in corso di gestione;
- (iv) Il personale tecnico di supporto durante le visite periodiche e/o straordinarie compiute dall’Affidante;
- (v) Tutte le spese di contratto, bollo, di copia, di registrazione e pubblicazione avvisi di gara, di documentazione ed eventuali disegni, certificati e protocolli;
- (vi) Le spese contrattuali e bollette relative all’eventuale utilizzo di reti telefoniche o di "reti dedicate" per la gestione degli impianti e di sistemi BEMS;

- (vii) Le informazioni raccolte dal sistema telematico riguardanti gli edifici/impianti dell'Affidante dovranno essere messe in condivisione, in tempo reale, con l'Affidante;

## **24.2. Oneri a carico dell'Affidante**

**24.2.1.** Sono a carico dell'Affidante gli oneri per:

- (i) La fornitura di acqua;
- (ii) La fornitura del vettore energetico;
- (iii) Modifica, ammodernamento, adeguamento ed installazione di nuove apparecchiature dovute all'applicazione di normative di legge emanate in data successiva al presente Affidamento, che potranno essere anche affidate all'Affidatario ai sensi dell'articolo 17-bis.

## **25. GARANZIA DELLE OPERE REALIZZATE**

**25.1.** L'Affidatario ha l'obbligo di garantire, alle condizioni di legge, tutte le opere impiantistiche ed edili che andrà ad installare per quanto concerne alla qualità dei materiali, il loro montaggio ed il regolare funzionamento per tutto il periodo della gestione.

**25.2.** Tutti gli impianti dovranno essere realizzati in conformità alle norme vigenti in materia al momento della realizzazione ed inoltre dovranno essere installate apparecchiature conformi alle specifiche tecniche ISPESL, UNEL, UNI, CEI o altri organi riconosciuti dallo Stato.

## **26. CONDIZIONI E TERMINI DI RESTITUZIONE DELL'OPERA AL TERMINE DELL'AFFIDAMENTO. VERIFICA DI CONFORMITA' DEI SERVIZI**

**26.1.** Gli edifici e gli impianti dovranno essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale in situazione di conformità alle vigenti prescrizioni di norma e di legge, ed in stato di sicurezza e di corretto funzionamento.

A tale scopo, entro 30 giorni dal termine dell'Affidamento, l'Affidante si riserva la facoltà di nominare un collaudatore allo scopo di:

- accertare le risultanze dell'esercizio gestionale e le condizioni di efficienza e di manutenzione degli impianti, dei materiali, dei locali, et cetera, dati in consegna all'Affidatario;
- effettuare ogni altra operazione atta a definire i rapporti tra l'Affidante e l'Affidatario in merito alla cessazione del rapporto contrattuale.

**26.2.** Lo stato di conservazione degli Impianti e di tutte le Opere realizzate verrà accertato, in contraddittorio, in un apposito verbale di riconsegna, attestante dettagliatamente:

- lo stato di efficienza;
- lo stato di conservazione;
- lo stato di manutenzione;

- lo stato di rispondenza alla normativa in vigore dei singoli immobili/impianti nonché dei dispositivi di comando e controllo degli stessi.

**26.3.** Nel caso in cui l’Affidatario non riconsegna i beni secondo le modalità previste dal presente articolo, l’Affidante inviterà lo stesso ad eseguire gli interventi necessari. Trascorsi 45 giorni dal suddetto invito, vi provvederà direttamente l’Affidante trattenendo le relative spese dalla Garanzia di Gestione di cui all’articolo 29 del Contratto o dalle eventuali somme ancora dovute.

**26.4.** Al termine dell’Affidamento l’Affidante procederà alla verifica di conformità dei servizi e delle forniture oggetto della fase di gestione, ai sensi e con le modalità di cui all’articolo 102, D.Lgs. n. 50/2016.

#### **PARTE IV – ALTRE CONDIZIONI CONTRATTUALI**

##### **27. CALCOLO DEL CANONE E PRESTAZIONI GARANTITE**

A fronte dei Lavori, della realizzazione dell’Opera e dell’Erogazione dei Servizi, nonché di qualsiasi altra prestazione, attività e servizio reso dall’Affidatario ai sensi del presente Contratto in riferimento agli Edifici nel loro complesso, l’Affidante corrisponderà all’Affidatario il Canone, oltre I.V.A.

Il Canone è costituito di un Canone Efficienza, a remunerazione dell’efficienza energetica ottenuta a seguito degli investimenti eseguiti sugli edifici, ed un Canone Manutenzione, a remunerazione degli oneri di gestione e manutenzione.

##### **27.1 Canone Efficienza**

Il Canone Efficienza derivante dal risparmio energetico ottenuto costituisce l’esclusivo corrispettivo a copertura dell’Investimento. L’Affidatario è tenuto al raggiungimento del **Risparmio Energetico Garantito Termico ed Elettrico** offerto in sede di gara nel rispetto della soglia minima imposta.

Ai fini della determinazione del canone, la Baseline Economica di riferimento è determinata applicando al valore storico di consumo espresso in kWh il prezzo del relativo vettore come indicato in Baseline. Il **Risparmio Garantito Monetario** è determinato applicando al valore del Risparmio Energetico Garantito Termico e del Risparmio Energetico Garantito Elettrico, espressi in kWh, il prezzo di riferimento del vettore effettivamente utilizzato a seguito degli interventi, indicato in Baseline.

Il **Canone Efficienza** è determinato dal Risparmio Garantito Monetario detratto il Risparmio Energetico Annuo Riconosciuto ai Comuni, offerto in sede di gara nel rispetto della soglia minima imposta.

Il **Risparmio Effettivo Monetario** è misurato applicando i medesimi prezzi di riferimento alla differenza tra la Baseline Energetica e i Consumi Effettivi Rilevati in applicazione delle previsioni di cui all’articolo 22 e del Piano di Monitoraggio e Verifica ivi richiamato, con specifico riferimento alle modalità di esecuzione dei Test di Performance.

Se il Risparmio Effettivo Monetario risulta uguale al Risparmio Garantito Monetario, l’Affidatario ha soddisfatto la garanzia per il periodo di valutazione considerato.



Se il Risparmio Effettivo Monetario è superiore al Risparmio Garantito Monetario, l'Affidatario avrà diritto ad una remunerazione aggiuntiva, pari a quella offerta in sede di gara (Extra Risparmio Annuo Riconosciuto ai Comuni in caso di superamento del risparmio garantito annuo rispetto al minimo previsto).

Se il Risparmio Effettivo Monetario è inferiore al Risparmio Garantito Monetario, l'Affidatario non ha soddisfatto la garanzia per il periodo di valutazione considerato. In questo caso, l'Affidatario è obbligato a corrispondere come indennizzo la differenza, in valore assoluto, tra il Risparmio Effettivo Monetario ed il Risparmio Garantito Monetario aumentata dell'10% del valore differenziale fra quanto garantito e quanto rilevato, a titolo di penale di *under performance*.

Indipendentemente dal raggiungimento del Risparmio Energetico Garantito Monetario, che costituisce valore globale e complessivo, in caso di mancato raggiungimento dei parametri di risparmio specifici, per alcuno degli edifici, sarà applicata una ulteriore penale corrispondente al 10% del valore del mancato risparmio, ovvero del differenziale negativo rispetto al parametro garantito, da computarsi in riduzione sulla rata o sulle rate del Canone immediatamente successive alla verifica della *underperformance*, operata secondo le modalità previste nel documento 'Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni' allegato al Contratto

Con esclusivo riferimento al periodo intercorrente tra l'eventuale collaudo in corso d'opera, da cui decorre ai sensi dell'articolo 9.1.6.4. la corresponsione del Canone Efficienza, e la Consegna degli Edifici per la Gestione, non verrà applicata la maggiorazione a titolo di penale di *under performance* di cui ai punti immediatamente precedenti.

Nel caso di impiego di biomasse, a seguito degli interventi, ove non fossero già utilizzate, l'Affidatario sarà tenuto a sostenere direttamente la spesa per la fornitura del vettore ed a fornire all'Affidante il servizio calore. In questo caso, l'Affidante corrisponderà all'Affidatario un canone pari all'intera Baseline economica, detratta la quota di valore riconosciuta e retrocessa all'Affidante (Risparmio Energetico Annuo Riconosciuto ai Comuni), come offerto in sede di gara nel rispetto della soglia minima imposta. Si precisa che, in ogni caso, eventuali variazioni dei prezzi delle biomasse rimangono a carico dell'Affidatario.

#### **27.1.1 Calcolo dei Consumi Rilevati Effettivi**

I Consumi Rilevati Effettivi vengono rilevati dall'Affidatario con cadenza annuale e devono essere normalizzati rispetto ai seguenti fattori rilevanti:

- 1) Variazione delle condizioni climatiche di riferimento;
- 2) Variazioni delle modalità d'uso degli edifici e delle caratteristiche di base degli edifici (volumi, superfici).

Il rischio di variazione dei consumi derivante dalla variabilità climatica delle stagioni termiche è in capo all'Affidante. Al fine di depurare il dato del consumo termico effettivo dagli effetti esterni della stagione climatica, è necessario procedere alla sua normalizzazione sulla base dei gradi giorno effettivamente rilevati secondo le modalità del DPR 412/93. L'Affidatario dovrà quindi calcolare un parametro di correzione dei consumi come rapporto tra i Gradi Giorno di Baseline e i Gradi Giorno rilevati nel corso della stagione

termica in oggetto. I Gradi Giorno di ciascuna stagione termica saranno quelli rilevati da ARPA Piemonte per la Stazione di [ ] e pubblicati sul relativo sito internet.

Il rischio di eventuali variazioni nei consumi a seguito di cambi di modalità d'uso effettuati dall'Affidante saranno a carico di quest'ultimo. Qualora queste eventuali variazioni abbiano un impatto sul livello di risparmio e di consumo, i consumi dovranno essere depurati dall'effetto delle variazioni di utilizzo dell'oggetto contrattuale. Tali variazioni includono, a titolo esemplificativo: aumento/diminuzione del tasso di utilizzo dell'edificio o variazione delle modalità di utilizzo dello stesso; installazione o rimozione successiva all'entrata in vigore del contratto di strumenti o interventi sull'involucro che determinino riduzioni o incrementi significativi dei consumi; variazioni delle consistenze degli edifici a seguito di ampliamenti/dismissioni.

Nel caso in cui le modifiche apportate siano permanenti, le Parti potranno ridefinire la Baseline anche per gli anni successivi.

Qualora la modifica apportata dall'Affidante comporti la dismissione di impianti realizzati dall'Affidatario, l'accordo delle Parti dovrà comunque garantire all'Affidatario il completo ritorno dell'investimento corrispondente alla parte non ammortizzata alla data della dismissione, procedendosi alla relativa revisione del piano economico e finanziario ai sensi di legge.

## **27.2 Componente Manutenzione**

Le attività di manutenzione, accessorie rispetto alle prestazioni di riqualificazione energetica e di gestione, a carico dell'Affidatario sono remunerate dalla Componente Manutenzione del Canone. La Componente Manutenzione è pari alla Baseline Manutenzione, al netto del Ribasso sulla Baseline Manutenzione, offerto in sede di gara.

## **27.3 Modalità di Corresponsione del Canone**

Il Canone Efficienza verrà determinato di volta in volta, su base annuale, e verrà corrisposto per tutta la durata del contratto a partire dalla data di collaudo positivo dei lavori.

Il periodo annuale per il calcolo e la corresponsione del Canone Efficienza decorre dalla data di Consegna dei Lavori e da ogni anniversario successivo.

Il Canone Efficienza è corrisposto come segue:

- [50]% sul valore convenzionale corrispondente al risparmio garantito annuale, detratto il Risparmio Energetico Riconosciuto ai Comuni, offerto in sede di gara, corrisposto in [12] di rate [mensili] di pari valore quale anticipazione convenzionale;
- Il residuo, detratto il Risparmio Energetico Annuo Riconosciuto ai Comuni, previo esperimento del Test di Performance di cui al piano di monitoraggio, da effettuarsi entro **[60]** giorni dalla scadenza del periodo annuale, corrisposto entro [30] dalla conclusione del Test stesso.

Il valore del Canone Efficienza sarà aggiornato annualmente a decorrere dalla data di Consegna dei Lavori secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo FOI pubblicato nella Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81

della legge 27 luglio 1978, n. 392. Fermo resto quanto sopra, il primo aggiornamento ISTAT del Canone Efficienza avverrà tenendo conto della variazione dell'indice ISTAT intercorso tra la data di stipula del Contratto e la data di Consegna dei Lavori.

Il Canone Manutenzione decorre dal momento della Consegna degli Edifici. L'Affidatario provvederà a trasmettere con cadenza trimestrale al Responsabile del Procedimento e Direttore dell'Esecuzione le richieste di pagamento del Canone Manutenzione. L'Affidante, ove non abbia riscontrato vizi o difformità nell'erogazione del servizio, provvederà a liquidare i relativi pagamenti entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

Il valore del Canone Manutenzione sarà aggiornato annualmente a decorrere dalla data di Consegna degli Edifici secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo FOI pubblicato nella Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Fermo resto quanto sopra, il primo aggiornamento ISTAT del Canone Manutenzione avverrà tenendo conto della variazione dell'indice ISTAT intercorso tra la data di stipula del Contratto e la data di Consegna degli Edifici.

In caso di ritardo nel pagamento di importi dovuti ai sensi del presente Contratto, saranno dovuti gli interessi legali di mora nella misura del saggio determinato ai sensi dell'articolo 5, D.lgs. 9 ottobre 2002, n. 231 fino alla data dell'effettiva liquidazione da parte dell'Affidante (per i ritardi nel pagamento del Canone).

## **28. REVISIONE DEL CONTRATTO E DELL’AFFIDAMENTO – INCENTIVI – DETRAZIONI FISCALI – TRACCIABILITA’ DEI FLUSSI FINANZIARI**

### **28.1. Revisione del contratto e dell'affidamento**

**28.1.1.** Il Piano Economico Finanziario Asseverato riflette i principali presupposti e le condizioni fondamentali dell'equilibrio economico finanziario posti a base dell’Affidamento ivi compresi i relativi, specifici indici di riequilibrio.

#### **28.1.2. In caso:**

- (i) di richieste o fatti dell’Affidante di modifica dei presupposti e delle condizioni poste a base dell’Affidamento per gravi esigenze di interesse pubblico, come, ad esempio, la sostituzione degli Edifici, la oggettiva modificazione limitazione della relativa utenza, la cessazione parziale delle attività cui è funzionale il presente Contratto, od in caso
- (ii) di altri eventi o circostanze anche di carattere generale non imputabili alle Parti che incidano sulle condizioni dell’equilibrio economico finanziario,

le Parti avranno diritto ad un riequilibrio, anche in termini di revisione del Canone, in conformità e nei limiti di quanto previsto dall’articolo 175 del Codice.

**28.1.3.** Nel caso di: (i) norme legislative o regolamentari o prescrizioni di altri enti pubblici successive alla stipula del presente Contratto che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari, fiscali, o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nel Contratto o (ii) di variazioni da parte dell’Affidante ai presupposti o

condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione di cui all'allegato PEF, o (iii) si verifichi un evento di natura eccezionale, sia esso derivante da fenomeni naturali o da condotte od omissioni umane, non imputabile all'Affidatario e da quest'ultimo non evitabile o superabile, ovvero (iv) nel caso di ritardato avvio o sospensione nell'esecuzione delle opere conseguente al mancato rilascio o annullamento e/o revoca, per fatto non imputabile all'Affidatario, delle autorizzazioni necessarie, o (v) per qualsiasi altro evento che integri il caso fortuito o per altri fatti riconducibili a cause di forza maggiore (incluso il perimento totale o parziale per causa di forza maggiore), tali da determinare una modifica dell'equilibrio del PEF (con particolare riferimento agli impegni derivanti dal contratto di finanziamento con gli istituti di credito, o da rendere parzialmente o totalmente impossibile l'utilizzo dell'Affidamento, l'Affidante, stante il prioritario interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento, si impegnano a ridefinire con l'Affidatario le condizioni e i presupposti di equilibrio, da individuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio e revisione del PEF, entro i limiti ed alle condizioni previste dall'articolo. 175 del Codice.

**28.1.4.** In mancanza della predetta revisione e/o nella impossibilità di trovare nuove condizioni di equilibrio del PEF nelle ipotesi delineate al comma precedente, all'Affidatario è riconosciuta, nei casi di cui al precedente paragrafo, la facoltà di recedere dal Contratto. In tale ipotesi l'Affidante riconoscerà all'Affidatario un indennizzo ai sensi dell'art. 165, comma 6 ultimo periodo del Codice. Si applica, in quanto compatibile, l'articolo 176 del Codice.

**28.1.5.** Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino più favorevoli delle precedenti per l'Affidatario, la revisione del PEF sarà effettuata a favore dell'Affidante. In ogni caso le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte non potranno modificare in misura apprezzabile l'assunzione del rischio di disponibilità in capo all'Affidatario, così come definito dall'articolo 2, comma 1, lett. bbb), del Codice.

## **28.2. Incentivi**

Ove ciò sia possibile, sarà onere e responsabilità dell'Affidatario ottenere gli incentivi previsti dalla normativa vigente, quali ad esempio il "Conto Termico" o i "Certificati Bianchi", che spetteranno all'Affidatario per tutta la durata dell'Affidamento. L'Affidatario è tenuto ad informare l'Affidante dell'eventuale richiesta ed ottenimento. L'Affidatario assume integralmente il rischio relativo all'ottenimento dell'incentivo. Qualora per qualsiasi ragione – anche per eventuali mutamenti sopravvenuti della normativa – l'Affidatario non riuscisse ad ottenere, in tutto o in parte, l'incentivo, non potrà vantare alcuna pretesa al riguardo né richiedere la modifica di alcuno dei termini del Contratto.

In nessun caso la richiesta da parte dell'Affidatario, di incentivo riferito agli interventi di miglioramento della efficienza energetica oggetto del Contratto, può avere come conseguenza un incremento degli oneri, diretti o indiretti, a carico dell'Affidante.

## **28.3. Tracciabilità dei flussi finanziari**

**28.3.1.** L'Affidatario, a pena di nullità del presente Contratto, assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge n. 136/2010 e ss.mm.ii.

**28.3.2.** Le Parti stabiliscono espressamente che il Contratto è risolto di diritto (articolo 1456 c.c.) in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o della società Poste Italiane S.p.A. (articolo 3, comma 8, della legge n. 136/2010) attraverso bonifici su conti dedicati, destinati a registrare tutti i movimenti finanziari, in ingresso ed in uscita, in esecuzione degli obblighi scaturenti dal presente Contratto.

**28.3.3.** A tal fine, l'Affidatario comunica all'Affidante gli estremi identificativi del conto corrente bancario o postale, acceso presso banche o presso la società Poste Italiane S.p.A., dedicato alle commesse pubbliche nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso. La comunicazione all'Affidante deve avvenire entro sette giorni dall'accensione del conto corrente dedicato o, nel caso di conto corrente già esistente, ma dedicato esclusivamente all'Affidamento, dalla sua prima utilizzazione in operazioni finanziarie relative ad una commessa pubblica.

**28.3.4.** Nel rispetto degli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari, il bonifico bancario o postale deve riportare, in relazione a ciascuna transazione, il codice identificativo di gara (CIG).

**28.3.5.** Le Parti convengono che qualsiasi pagamento inerente il presente Contratto rimane sospeso sino alla comunicazione del conto corrente dedicato, completo di tutte le ulteriori indicazioni di legge, rinunciando conseguentemente ad ogni pretesa o azione risarcitoria, di rivalsa o comunque tendente ad ottenere il pagamento e/o i suoi interessi e/o accessori.

## **29. FIDEIUSSIONE. GARANZIE DI ADEMPIMENTO**

**29.1.** Ai sensi dell'articolo 103 del Codice, l'Affidatario entro la data prevista per la sottoscrizione del Contratto deve costituire e consegnare all'Affidante una garanzia fideiussoria pari al 10% dell'importo del Valore dell'Investimento relativo a tutti gli Edifici previsto per il presente Contratto, a garanzia della corretta esecuzione dei Lavori e della realizzazione dell'Opera ("Garanzia d'Esecuzione"). Nei limiti ed alle condizioni previste dal Codice, l'Affidatario potrà avvalersi della riduzione nella misura del 50% della garanzia fideiussoria. La Garanzia è rilasciata dai soggetti di cui all'articolo 93, comma 3, del Codice. La Garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Affidante. Detta garanzia sarà svincolata, progressivamente a misura dell'avanzamento dell'esecuzione dei Lavori nel limite massimo del 60% dell'iniziale importo garantito, in conformità alle previsioni dell'articolo 103 del Codice. La Garanzia d'Esecuzione dovrà comunque rimanere in vigore fino al decorso di dodici mesi dall'ultimazione dei Lavori dell'ultimo Edificio come risultante dal relativo certificato di collaudo. La mancata costituzione della Garanzia determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione pro quota delle cauzioni provvisorie, presentata in sede di offerta, da parte dell'Affidante.

**29.2.** L'Affidatario dovrà altresì costituire e consegnare all'Affidante almeno 30 giorni prima del collaudo delle opere o, in ogni caso, almeno 30 giorni prima della scadenza della Garanzia di Esecuzione una garanzia

fideiussoria, a copertura delle proprie obbligazioni contrattuali relative alla Fase di Gestione, pari al 10% dell'importo complessivo del Canone (la "Garanzia di Gestione"). La Garanzia di Gestione, rilasciata dai soggetti di cui all'articolo 93, comma 3, del Codice secondo le modalità e forme di cui all'articolo 103 del Codice in quanto compatibili, avrà validità a partire dalla data di collaudo delle opere e dovrà rimanere in vigore o essere tempestivamente rinnovata fino al rilascio del certificato di regolare esecuzione, o comunque al decorso di sei mesi dalla scadenza del presente Contratto. Detta garanzia sarà svincolata ai sensi dell'articolo 103, comma 5, del Codice. La mancata costituzione della garanzia determina la risoluzione del contratto e l'acquisizione della Garanzia di Esecuzione (nella quota non ancora svincolata) e della Garanzia di Manutenzione.

**29.3.** L'Affidatario entro la data prevista per la sottoscrizione del Contratto dovrà costituire e consegnare all'Affidante una garanzia fideiussoria a copertura delle proprie obbligazioni relative alla corretta manutenzione degli Edifici, pari al 10% dell'importo del Canone Manutenzione (la "Garanzia di Manutenzione"). La Garanzia di Manutenzione, rilasciata dai soggetti di cui all'articolo 93, comma 3, del Codice secondo le modalità e forme di cui all'articolo 103 del Codice in quanto compatibili, avrà validità a partire dalla data di Consegna degli Edifici e dovrà rimanere in vigore o essere tempestivamente rinnovata fino al rilascio del certificato di regolare esecuzione, o comunque al decorso di sei mesi dalla scadenza del presente Contratto ai sensi del precedente art. 4. Detta garanzia sarà svincolata ai sensi dell'articolo 103, comma 5, del Codice. La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione delle cauzioni provvisorie presentata in sede di offerta da parte dell'Affidante.

**29.4.** Entro la data di consegna degli edifici per la progettazione ed il conseguente inizio dell'attività di manutenzione, l'Affidatario, ai sensi del comma 13 dell'art. 183 del Codice, dovrà costituire e consegnare all'Affidante una garanzia fideiussoria a copertura delle penali relative al mancata e inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, pari al 10% del Canone di manutenzione ("Garanzia a copertura delle penali"). La Garanzia a copertura delle penali, rilasciata dai soggetti di cui all'articolo 93, comma 3, del Codice secondo le modalità e forme di cui all'articolo 103 del Codice, avrà validità a partire dalla suddetta data di consegna degli edifici per la progettazione e dovrà rimanere in vigore o essere tempestivamente rinnovata fino alla conclusione del Contratto. Detta garanzia sarà svincolata ai sensi dell'articolo 103, comma 5, del Codice. La mancata costituzione della garanzia determina la risoluzione del Contratto e l'acquisizione delle cauzioni di cui ai commi precedenti.

**29.5.** La Garanzia d'Esecuzione, la Garanzia di Gestione, la Garanzia di Manutenzione e la Garanzia a copertura delle penali dovranno:

- (i) essere presentate mediante polizza bancaria o assicurativa, ed emesse dai soggetti previsti all'articolo 93, comma 3, del Codice;
- (ii) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Affidante;

- (iii) essere tempestivamente reintegrate qualora sia stata incamerata parzialmente o totalmente dal Affidante.

### **30. CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DI CREDITI**

**30.1.** Ai sensi dell'articolo 105, comma 1, del Codice, e salvo quanto altrimenti previsto dal Codice, è vietata la cessione del Contratto sotto qualsiasi forma e ogni atto contrario è nullo di diritto.

**30.2.** Alla cessione dei crediti si potrà far luogo nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 106, comma 13 e ss. mm. ii. del Codice.

### **31. SUBAPPALTO**

**31.1.** Il Subappalto è consentito alle condizioni previste dall'articolo 174 del Codice e disciplinato dalla stessa norma, nonché dall'articolo 105, commi 10, 11 et 17 del D.Lgs n. 50/2017, dalla disciplina di gara, dalla normativa applicabile in materia di subappalto e dal presente articolo.

**31.2.** Il contratto di subappalto deve prevedere, a pena di nullità assoluta, una clausola con la quale le parti si assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010 e ss.mm.ii. Le imprese subappaltatrici devono osservare integralmente le previsioni di cui alla legge n. 136/2010 e ss.mm.ii. L'Affidatario si assume l'obbligo di far rispettare ai propri subappaltatori le disposizioni previste dalla legge n. 136/2010 e ss.mm.ii.

**31.3.** Qualora l'Affidatario abbia notizia dell'inadempimento del subappaltatore agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui alla legge n. 136/2010, è tenuto a darne immediata comunicazione all'Affidante e alle Autorità competenti.

**31.4.** L'Affidatario è tenuto a far rispettare ai propri subappaltatori tutte le vigenti disposizioni legislative, regolamentari e contrattuali in materia fermo restando che i Lavori dovranno, comunque, essere eseguiti solo da soggetti in possesso di tutti i requisiti di qualificazione previsti dalle vigenti disposizioni per le categorie dei Lavori indicati nel bando e nei documenti di gara.

**31.5.** Le Parti danno atto che l'Affidante resta estraneo ad ogni rapporto tra i subappaltatori e l'Affidatario, restando a carico di quest'ultimo l'obbligo di manlevare integralmente l'Affidante da qualsiasi pretesa e/o richiesta che gli dovesse venire rivolta dagli stessi. Resta ferma la responsabilità dell'Affidatario verso l'Affidante per il corretto e puntuale adempimento degli obblighi dei subappaltatori, fornitori e in generale di ogni terzo incaricato dall'Affidatario per la realizzazione dei Lavori.

**31.6.** L'Affidante non provvede al pagamento diretto dei subappaltatori ai sensi del Disciplinare.

### **32. ASSICURAZIONI**

**32.1.** Per tutta la durata dell'Affidamento, l'Affidante per ciascun sinistro e l'Affidatario si impegnano a collaborare per l'attuazione delle presenti polizze assicurative, la cui costituzione è obbligo vincolante dell'Affidatario che fornirà:

- (i) entro il momento della stipula del Contratto, un'idonea copertura assicurativa R.C.T. - R.C.O. e per danni da esecuzione valida sin dalla Consegna degli Edifici ed il contestuale avvio della prestazione di manutenzione ordinaria, che copra i danni subiti dall'Affidante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione della manutenzione e della gestione per un massimale pari al valore dell'investimento con un minimo di Euro [ ] e per un massimale pari ad almeno Euro 5.000.000,00 dello stesso importo contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione della manutenzione, valida per una durata corrispondente alla durata del Contratto;
- (ii) in un momento anche successivo alla stipula del Contratto ma, in ogni caso, almeno dieci giorni prima della Consegna dei Lavori, una polizza assicurativa, ai sensi dell'art. 103 del Codice, per un massimale pari al Valore dell'Investimento relativo a tutti gli Edifici, che tenga indenne l'Affidante per i danni subiti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori, e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori R.C.T./R.C.O. per un massimale pari al [ ], dalla data di Consegna dei Lavori e sino alla data di emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione relativo all'ultimo Edificio oggetto di intervento, o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei Lavori dell'ultimo Edificio risultante dal relativo certificato. La polizza deve assicurare il concedente contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, il cui massimale deve essere pari ad euro [5.000.000,00].

**32.2.** Per tutta la durata dell'Affidamento, l'Affidante e l'Affidatario si impegnano a collaborare per l'attuazione delle coperture assicurative previste al presente articolo. Tale collaborazione sarà volta principalmente a garantire il maggior livello possibile di coordinamento e di efficienza, anche in termini di economicità, delle polizze assicurative in essere e/o future stipulate e/o da stipularsi da parte dell'Affidatario.

**32.3.** Eventuali franchigie e scoperti previsti dalle polizze resteranno a totale carico dell'Affidatario, il quale dovrà consegnare all'Affidante copia di ogni attestazione di pagamento dei premi relativi ai periodi di validità delle polizze. In caso di ritardo o di mancato pagamento dei premi, l'Affidante potrà provvedere direttamente, a spese dell'Affidatario. Allo scopo tutte le dette polizze dovranno contenere apposita clausola che impegni l'assicuratore a mantenere vigente la copertura fino a 30 giorni dalla data di ricevimento da parte dell'Affidante dell'avviso di mancato pagamento del premio da parte dell'Affidatario.

**32.4.** Le polizze dovranno indicare anche l'Affidante tra i soggetti assicurati relativamente alle opere e impianti oggetto dell'Affidamento.

**32.5.** L'assicuratore dovrà impegnarsi a dare notizia del mancato pagamento, a mezzo lettera raccomandata A/R, all'Affidante, i quali potranno sostituirsi temporaneamente all'Affidatario nel pagamento del premio. In difetto di intervento sostitutivo dell'Affidante, trascorsi 2 mesi dalla data del pagamento dovuto la copertura cesserà, per riprendere a condizioni da convenirsi tra le Parti. L'Affidatario avrà l'obbligo di presentare all'Affidante copia dell'avvenuto pagamento dei premi assicurativi.



**32.6.** La mancata costituzione e mantenimento della garanzie assicurative di cui al presente articolo costituisce, salva la facoltà di sostituzione temporanea di cui all'art. 32.5, costituisce causa di risoluzione del contratto per inadempimento dell'Affidatario.

### **33. RISOLUZIONE DELL'AFFIDAMENTO. REVOCA. PENALI CONTRATTUALI**

#### **33.1. Risoluzione per inadempimento dell'Affidatario**

**33.1.1.** Ferma restando l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 108 del Codice, l'Affidante potrà dar luogo a risoluzione del presente Contratto solo previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c. comunicata per iscritto all'Affidatario, con l'attribuzione di un termine per l'adempimento nei seguenti casi considerati dalle Parti di particolare gravità:

- (i) L'Affidatario abbia sospeso o interrotto i Lavori per un periodo superiore a [45] giorni consecutivi, ove la sospensione o interruzione sia ad esso imputabile;
- (ii) L'Affidatario superi di [90] giorni la Data Garantita di Completamento, ove l'inosservanza del termine sia ad esso imputabile;
- (iii) Interruzione nell'Erogazione dei Servizi per più di [3] giorni consecutivi, per causa imputabile;
- (iv) Quando risulti accertato il mancato rispetto delle ingiunzioni o diffide fattegli dal Responsabile Unico del Procedimento o dal Responsabile dell'Esecuzione, nei termini imposti dagli stessi provvedimenti, in relazione alla violazione delle norme sostanziali sul subappalto;
- (v) Nel caso di gravi mancanze nel rispetto della normativa sulla sicurezza e la salute dei lavoratori di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e delle ingiunzioni fattegli al riguardo dal Responsabile dei Lavori, oltre che in tutti gli altri casi previsti dalla norma;
- (vi) L'Affidatario abbia dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione dell'Affidante ovvero con terzi e comunque in ogni caso di reati accertati ai sensi dell'art. 108 del Codice;
- (vii) L'Affidatario abbia ommesso di attivare anche solo una delle coperture assicurative previste al precedente art. 32 (Assicurazioni) o una delle Garanzie di cui al precedente art. 29, fatte salve le ulteriori previsioni di cui al medesimo art. 29, ovvero non le abbia reintegrate in caso di relativa escussione entro quarantacinque giorni dalla stessa escussione;
- (viii) In ogni altro caso comunque previsto dall'articolo 108 del Codice, in applicazione delle relative disposizioni;
- (ix) La documentazione antimafia acquisita ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011 ss.mm.ii. dia indicazione di condizioni impeditive a contrarre e/o a proseguire il rapporto con il Affidatario;
- (x) In caso non sia assicurato il Risparmio Garantito Monetario di cui all'articolo 27 del presente Contratto per (i) [tre] anni consecutivi o (ii) per [cinque] anni comunque intervenuti, anche non

consecutivi, nel corso della durata del Contratto; ai fini della presente circostanza si applica una tolleranza rispetto ai valori garantiti pari al 5% di riduzione;

- (xi) In caso l'Affidante non abbia proceduto all'approvazione dei documenti di progettazione per essenziale inadeguatezza imputabile all'Affidatario;
- (xii) (1) in caso in cui il collaudo dei lavori abbia dato definitivo esito negativo od (2) abbia dato esito negativo, in fase di esecuzione dei lavori come anche in fase di gestione e di manutenzione, la verifica delle forniture senza che l'Affidatario abbia provveduto alla loro correzione entro il termine all'uopo fissato dall'Affidante, comunque non inferiore a [10] giorni;
- (xiii) In ogni caso in cui il valore delle penali, a qualsiasi titolo ed in qualunque fase irrogate, superi il [30]% dell'investimento di riqualificazione energetica risultante dall'offerta dell'Affidatario, comunque necessariamente superiore a 30.000,00 euro ;
- (xiv) In ogni altro caso espressamente ed esplicitamente previsto dal presente Contratto.

**33.1.2.** In pendenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui al precedente art. 31.1.1, l'Affidante:

- (i) non potrà in nessun caso sospendere l'adempimento dei propri obblighi ai sensi del presente Contratto;
- (ii) non potrà dar corso alla risoluzione;
- (iii) dovranno consentire all'Affidatario la continuità di Erogazione dei Servizi;
- (iv) dovrà consentire all'Affidatario la presentazione di eventuali controdeduzioni in forma scritta, la cui comunicazione sospenderà il predetto termine ed in ordine alle quali lo stesso Affidante si pronuncerà entro [dieci] giorni dalla relativa ricezione, ovvero dalla ricezione dell'eventuale richiesta di chiarimenti ed integrazioni all'Affidatario, decorso il quale, in assenza di riscontro positivo, si intenderanno le controdeduzioni rigettate e perfezionata la condizione risolutiva di cui l'Affidante avrà pertanto facoltà di avvalersi.

**33.1.3.** Si applicano altresì, ai sensi dell'articolo 179 del Codice, le disposizioni di cui all'articolo 176 del Codice in materia di cessazione, risoluzione e revoca delle concessioni, in quanto compatibili, nonché e gli artt. 92, 93, 94 e 95 del D.Lgs. n. 159/2011 ss.mm.ii

**33.1.4.** In caso di fallimento dell'Affidatario, l'Affidante si avvale delle prescrizioni di cui all'articolo 110 del Codice, integralmente applicabili.

**33.1.5.** In caso di risoluzione del contratto per responsabilità ed inadempimento del Affidatario, oltre all'incameramento delle garanzie di cui all'articolo 29 del presente Contratto, i lavori di riqualificazione energetica realizzati resteranno acquisiti al patrimonio dell'Affidante a titolo di risarcimento per l'inadempimento contrattuale del Affidatario, salvo il rimborso, con l'eccezione in cui sia intervenuta la clausola risolutiva di cui al precedente punto 33.1.1. (xii) (1), al medesimo di una somma in relazione al

valore degli investimenti realizzati secondo il seguente meccanismo di forfetizzazione del danno subito dall'Affidante:

- rimborso di una somma corrispondente al [30%] del valore degli investimenti realizzati nel caso in cui la risoluzione per inadempimento dell'Affidatario avvenga nel primo quinquennio della fase di effettiva gestione, conduzione e manutenzione degli impianti, versata all'Affidatario in modalità compatibili con il rispetto dei vincoli di finanza pubblica;
- rimborso di una somma corrispondente al [20%] del valore degli investimenti realizzati nel caso in cui la risoluzione per inadempimento dell'Affidatario avvenga nel secondo quinquennio della fase di effettiva gestione, conduzione e manutenzione degli impianti, versata all'Affidatario in modalità compatibili con il rispetto dei vincoli di finanza pubblica;
- rimborso di una somma corrispondente al [10%] del valore degli investimenti realizzati nel caso in cui la risoluzione per inadempimento dell'Affidatario avvenga nel terzo quinquennio della fase di effettiva gestione, conduzione e manutenzione degli impianti, versata all'Affidatario in modalità compatibili con il rispetto dei vincoli di finanza pubblica;

**33.1.6.** In caso di risoluzione intervenuta a seguito del perfezionamento della circostanza di cui precedente punto 33.1.1. (xii) (1) (mancato collaudo) l'Affidatario sarà altresì tenuto alla restituzione di quanto eventualmente percepito a titolo di Canone Efficienza.

### **33.2. Risoluzione per inadempimento dell'Affidante**

In caso di:

- (i) ritardo nel pagamento dei canoni superiore a [120] giorni per un valore complessivo pari ad almeno tre canoni;
- (ii) fatto dell'Affidante che dia luogo a:
  - ritardo o sospensione dei Lavori di durata superiore a [270] giorni; o
  - sospensione imputabile nell'Erogazione dei Servizi per un periodo superiore a [180] giorni;

l'Affidatario potrà risolvere il presente Contratto previa diffida ai sensi dell'art. 1454 c.c. assegnando a tal fine all'Affidante un termine per adempiere non inferiore a [40] giorni, decorso il quale l'Affidatario potrà dichiarare risolto il presente Contratto. In tale ipotesi si applicano le disposizioni di cui all'articolo 176, comma 4, del Codice.

### **33.3. Revoca dell'affidamento**

L'Affidante hanno sempre la facoltà di revocare l'Affidamento alle condizioni e con gli effetti previsti dall'articolo 176 del Codice, in quanto compatibili.

### **33.4. Penali contrattuali**

**33.4.1.** Sono previste le seguenti penali contrattuali, nei rispettivi casi di inadempimento dell'Affidatario:

- (i) nella fase di progettazione, per ogni giorno di ritardo a decorrere dal decimo giorno dallo spirare dei termini intermedi ivi previsti per le diverse fasi, euro [75], ed euro [100] dallo spirare del termine finale per la presentazione del progetto esecutivo;
- (ii) nella fase di esecuzione degli interventi, per ogni giorno di ritardo a decorrere dal decimo giorno dallo spirare dei termini intermedi previsti per le diverse fasi dal cronoprogramma approvato, euro [100], ed euro [150] dallo spirare del termine finale per la conclusione dei lavori di cui all'art. 4.3;
- (iii) nella fase di gestione, le penali previste dall'articolo 11.11 del Contratto, nonché 20.6, 20.8 et 20.9;
- (iv) nella fase di gestione, in relazione agli obblighi di manutenzione straordinaria, nel caso di ritardo rispetto ai termini di comunicazione e di intervento previsti all'articolo 17 del Contratto, euro [150] per ogni giorno di ritardo;
- (v) fase di gestione, in relazione agli obblighi eventualmente perfezionati di manutenzione straordinaria extra-canone, nel caso di ritardo rispetto ai termini previsti per l'intervento ai sensi dell'articolo 17-bis del Contratto, euro [150] per ogni giorno di ritardo.

**33.4.2.** L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta dalla relativa contestazione in forma scritta da parte dell'Affidante e la loro irrogazione sospesa per il termine di [dieci] giorni dalla comunicazione della contestazione.

**33.4.3.** L'Affidante dovrà consentire all'Affidatario la presentazione di eventuali controdeduzioni in forma scritta, la cui comunicazione sospenderà il predetto termine ed in ordine alle quali lo stesso Affidante si pronuncerà entro dieci giorni dalla relativa ricezione, ovvero dalla ricezione dell'eventuale richiesta di chiarimenti ed integrazioni all'Affidatario, decorso il quale, in assenza di riscontro positivo, si intenderanno le controdeduzioni rigettate e sarà applicata la sanzione.

La sanzione sarà irrogata mediante riduzione del primo pagamento previsto a favore dell'Affidatario o, in sua mancanza od incapienza, mediante escussione della cauzione, che dovrà essere conseguentemente reintegrata dall'Affidatario entro i successivi 30 giorni dall'escussione stessa.

#### **34. CONTROVERSIE**

- a) Tutte le controversie tra l'Affidante e l'Affidatario, di qualsiasi natura e specie, che dovessero insorgere tra le parti in relazione al presente Contratto sono devolute alla magistratura ordinaria.
- b) Foro esclusivo è quello di Cuneo.

#### **35. SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE, TASSE**

**35.1.** Sono a carico dell'Affidatario senza diritto di rivalsa:

- (i) Le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori e la messa in funzione degli impianti;

- (ii) Le tasse e gli altri oneri dovuti ad enti territoriali - per occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili, permessi di scarico, discarica spese di trasporto rifiuti e relativi adempimenti normativi (e.g. formulari, SISTRI) e spese di smaltimento e/o recupero dei rifiuti in impianti autorizzati, ecc. - direttamente o indirettamente connessi alla gestione del cantiere e all'esecuzione dei lavori, non previsti nel Contratto;
- (iii) Le spese, le imposte e le tasse relative al perfezionamento e alla registrazione del Contratto e degli atti connessi, compresi gli accordi bonari e le eventuali transazioni.

**35.2.** A carico dell'Affidatario restano inoltre le imposte, le accise e gli altri oneri, che, direttamente, o indirettamente gravano sui lavori e sulle forniture oggetto dell'Affidamento.

**35.3.** Il Contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto ("I.V.A."), l'I.V.A. è regolata dalla legge e sarà a carico dell'Affidante e liquidata all'Affidatario unitamente ai corrispettivi per il Canone, ed il Canone Manutenzione secondo le modalità previste per questi ultimi. Tutti gli importi citati nel presente Contratto, fatta eccezione per il valore dell'investimento contenuto nel Piano Economico Finanziario devono intendersi al netto di I.V.A.

## **36. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **36.1. Proprietà Intellettuale**

L'Affidatario sarà responsabile dell'ottenimento della titolarità, licenze e diritti di utilizzazione di tutti i beni, servizi e sistemi brevettati o comunque oggetto di tutela industriale e se ne assumerà ogni onere garantendo il loro legittimo utilizzo e godimento, senza limiti di tempo e senza spese per l'Affidante.

Alla scadenza, revoca o risoluzione dell'Affidamento, l'uso delle tecnologie, dei brevetti e delle idee originali adottate in relazione al Progetto, verrà consentito agli Affidantei, nei limiti delle sole finalità di gestione, riparazione e manutenzione dell'Opera, ferma restando la titolarità esclusiva dell'Affidatario.

### **36.2. Elezione di Domicilio**

Agli effetti del presente Contratto, l'Affidatario elegge domicilio come segue: [●]

Eventuali modifiche del suddetto domicilio dovranno essere comunicate per iscritto ed avranno effetto a decorrere dalla intervenuta ricezione della relativa comunicazione.

### **36.3. Responsabile dell'Affidamento**

Al momento della Consegna degli Edifici, l'Affidatario comunicherà all'Affidante il nominativo del proprio Responsabile del Contratto, nonché dell'/gli eventuale/i referente/i tecnico/i, nonché i relativi numeri, dettagli di contatto e quant'altro necessario per assicurare la propria immediata reperibilità per gli scopi di cui al presente Contratto.

### **36.4. Referente per il Contratto**

Al momento della stipula del Contratto l’Affidante comunicherà all’ Affidatario il nominativo del proprio Referente per il Contratto e del Direttore dell’Esecuzione, che possono coincidere, i suoi dettagli di contatto e quant’altro necessario per assicurare la propria immediata reperibilità per gli scopi di cui al presente Contratto.

Tutte le comunicazioni che l’Affidatario dovrà porre in essere nei confronti dell’Affidante ai sensi del presente Contratto o delle altre disposizioni di legge dovranno essere effettuate al Referente per il Contratto.

Il Referente per il Contratto può coincidere con il Responsabile Unico del Procedimento e con il Responsabile dell’Esecuzione.

### **36.5. Comunicazioni**

Tutte le comunicazioni previste dal presente Contratto dovranno essere inviate in forma scritta a mezzo fax o di lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:

Se all’Affidante, al Referente per il Contratto, al seguente indirizzo:

[•]

Att.: [•]

Fax: [•]

PEC: [•]

Se all’ Affidatario al seguente indirizzo:

[•]

Att.: [•]

Fax: [•]

PEC: [•]

Le dette comunicazioni saranno efficaci dal momento della loro ricezione da parte del destinatario, certificata dall’avviso di ricevimento, nel caso della lettera raccomandata A.R. o della PEC, ovvero, nel caso del fax, dal rapporto di trasmissione positivo confermato telefonicamente con l’annotazione della persona ricevente.

### **36.7. Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati al presente Contratto formano parte integrante e sostanziale dello stesso.

### **36.8. Sottoscrizione**

Il presente Contratto è stipulato con atto pubblico notarile informatico, ovvero, in modalità elettronica secondo le norme rispettivamente vigenti per l’Affidante, in forma pubblica amministrativa a cura dell’Ufficiale rogante dell’amministrazione aggiudicatrice o mediante scrittura privata.

### 37. ALLEGATI AL CONTRATTO

[•]

**[Luogo]** [•] **[Data]** [•]

L'Affidante

L'Affidatario

Comune di [•]

[•]