

## **BOZZA DI CONTRATTO**

### **PER SERVIZI ENERGETICI A PRESTAZIONE ENERGETICA GARANTITA**

PROCEDURA APERTA PER L'APPALTO DEL SERVIZIO ENERGIA, INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI RELATIVAMENTE AD IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

**Contratto per servizi energetici tra Comune di Vimercate** (d'ora in poi individuato come Committente) e **l'aggiudicatario** (d'ora in poi individuato come Contraente)

#### **Premesso che**

Il Committente, attraverso questo contratto, intende attuare la propria politica energetica relativamente alla gestione di edifici ed impianti; in particolare oggetto del presente accordo è l'individuazione di una modalità per ridurre sostanzialmente i consumi energetici degli edifici oggetto della gara ricorrendo al Finanziamento Tramite Terzi.

Un'obbligazione chiave di questo contratto è che il Contraente si impegna a diminuire i costi energetici del Committente, relativi all'oggetto contrattuale, realizzando misure di risparmio energetico.

Il finanziamento delle misure di risparmio energetico è a totale carico del Contraente.

Il Contraente garantisce che la quota di investimenti finalizzati al risparmio energetico sarà completamente ripagata dalla quota di risparmio a ciò destinata nel presente contratto con la conseguenza che il Committente non dovrà sostenere spese aggiuntive.

Il Contraente ha avuto l'opportunità di esaminare esaurientemente l'oggetto contrattuale, di acquisire e verificare i dati riguardanti l'oggetto del contratto posti a base della gara di selezione pubblica.

Questa premessa forma parte integrante del Contratto ed è base essenziale del negozio definito negli articoli seguenti, accettati dalle parti.

### **ART. 1. FINALITA' DEL CONTRATTO**

La finalità del presente Contratto consiste:

1. nell'offrire un miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici di proprietà pubblica oggetto di gara;
2. nel garantire il risultato in termini di "prestazione energetica";
3. nel fornire un servizio di gestione, conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria, in modo da contenere i consumi nel rispetto delle condizioni di comfort;

BozzaContratto EPC\_DGC\_\_\_\_.doc



4. nel consentire, tramite le garanzie di risultato, il ricorso a fonti di finanziamento che si ripaghino mediante la riduzione della spesa energetica.

Il presente contratto si differenzia pertanto dai consueti contratti di lavori o di servizi in quanto basato sul rendimento o, per meglio dire, sul risultato energetico ottenuto.

## **ART. 2. RIFERIMENTI**

Il presente contratto e la sua descrizione sono così definiti:

1. gli edifici oggetto delle misure di efficientamento sono elencati nell'Allegato 1;
2. le caratteristiche fisiche ed energetiche di edifici ed impianti e consumi termici ed elettrici pre-intervento sono contenuti nell'Allegato 2;
3. i criteri di calcolo del canone annuale dovuto nonché il livello di riduzione annua del costo energetico sono esplicitati nell'Allegato Tecnico denominato "Remunerazione del contraente".

## **ART. 3. OBIETTIVI CONTRATTUALI**

Il livello annuo di consumi energetici di riferimento per il presente Contratto prima dell'intervento è riportato in modo dettagliato in Allegato 1.

Il Contraente, attraverso una molteplicità di interventi garantisce una riduzione dei consumi energetici rispetto alla situazione iniziale individuata dal Committente.

Tale riduzione, in base all'offerta presentata, sarà oggetto di verifica annuale per tutta la durata del presente contratto.

Gli interventi oggetto di offerta presentata in sede di gara dovranno essere ultimati entro e non oltre 24 mesi (ventiquattro mesi) dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il Committente, alla sottoscrizione del presente contratto provvederà a consegnare le parti di edifici ed impianti, che dovranno essere coinvolti negli interventi di riqualificazione energetica. A tal fine verrà redatto apposito verbale di consegna edifici ed impianti.

Il progetto definitivo dovrà essere consegnato al Committente entro e non oltre 45 giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione del contratto, mentre il progetto esecutivo dovrà essere consegnato entro e non oltre 30 giorni naturali e consecutivi dall'approvazione del progetto definitivo da parte del Committente.

Il Committente provvederà alla validazione di ogni singolo progetto (definitivo ed esecutivo) ai sensi delle normative vigenti entro 20 giorni naturali e consecutivi dalla sua consegna da parte del Contraente.

In seguito alla validazione del progetto esecutivo verrà redatto il verbale di consegna lavori entro e non oltre cinque giorni naturali e consecutivi.

BozzaContratto EPC\_DGC\_\_\_\_.doc



Durante i lavori non dovrà essere posto intralcio alla normale attività prevista all'interno degli edifici, se non per quanto inevitabile al fine di garantire la sicurezza, l'accesso e il deposito di materiali.

Il Contraente garantisce per tutti gli anni di durata contrattuale successivi al termine degli interventi, durante i quali avrà la responsabilità dell'esercizio degli impianti, della manutenzione ordinaria ed eventuale manutenzione straordinaria, che il livello annuo di costo energetico sarà ridotto come specificato in offerta.

Il Contraente fornirà il servizio di esercizio e manutenzione ordinaria come previsto in sede di offerta di gara per tutta la durata contrattuale, rispettando le prestazioni previste e secondo le modalità offerte.

Il Contraente provvederà alla fornitura del combustibile termico ed alla fornitura di energia elettrica alle condizioni offerte in sede di gara.

#### **ART. 4 REMUNERAZIONE DEL CONTRAENTE**

In corrispondenza dell'ultimazione dei lavori sarà redatto un Verbale di Inizio del Servizio e avrà inizio il periodo di verifica degli obiettivi contrattuali.

Il Contraente riceverà la remunerazione annuale di base come specificato nell'Allegato Tecnico "Remunerazione del Contraente", salvo conguaglio da effettuare annualmente con la rata di saldo alla fine del periodo di gestione per compensare le variazioni di prezzo, le variazioni di utilizzo degli edifici e il bonus/malus sulle performance.

Nel caso in cui si ottenga un risultato migliore rispetto a quanto previsto dalla garanzia di risparmio offerta in sede di gara il maggior risparmio ottenuto sarà ripartito al 50% tra le parti così come meglio specificato nell'Allegato "Remunerazione del Contraente".

Il canone annuale comprende:

1. ottimizzazione dei consumi energetici relativi agli edifici;
2. progettazione, fornitura ed installazione delle misure di risparmio energetico sugli edifici e impianti di cui all'Allegato 2;
3. assunzione del rischio relativo al raggiungimento degli obiettivi di efficientamento contrattualmente assunti;
4. sostituzione di materiali ed apparecchiature in garanzia dell'impianto installato;
5. smaltimento di materiali ed apparecchiature;
6. garanzia sulla disponibilità dei ricambi per le strutture oggetto di investimento;
7. garanzia sulla qualità delle strutture oggetto di investimento ed obbligo di sostituzione e re-installazione in garanzia delle parti difettose;
8. garanzia sul rispetto dell'ammontare dell'investimento;

BozzaContratto EPC\_DGC\_\_\_\_.doc

9. servizi aggiuntivi, come la formazione di personale, istruzioni agli utenti e simili per le nuove installazioni;
10. manutenzione ordinaria e straordinaria come da offerta presentata in sede gara;
11. attività di esercizio e conduzione degli impianti;
12. fornitura dei materiali di uso e consumo;
13. assunzione del ruolo di terzo responsabile;
14. servizio di reperibilità e pronto intervento;
15. gestione informativa del processo manutentivo;
16. fornitura combustibile ed energia elettrica previa intestazione delle relative utenze.

## **ART. 5. DURATA DEL CONTRATTO E DEL PERIODO DI VERIFICA**

La durata del presente contratto è stabilita in **15 anni** (quindici anni) dalla sua sottoscrizione.

In seguito alla completa realizzazione degli interventi, che dovrà avvenire entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto o nel minor tempo previsto dal cronoprogramma, i risultati conseguiti verranno verificati con cadenza annuale.

Il collaudo degli interventi oggetto del presente contratto dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori, a cura di un tecnico nominato dal Committente con spese a carico del Contraente.

Qualora si verificano ritardi per cause non imputabili al Contraente nel completamento degli impianti, nel rispetto della normativa specifica di cui al D.Lgs. 163/2006 ed relativo regolamento di attuazione D.p.r. 207/2010 e loro successive modifiche ed integrazioni; il termine finale potrà essere posticipato.

E' facoltà del Committente, nei limiti della disposizioni normative vigenti, prevedere la proroga del contratto a causa dei tempi tecnici e burocratici richiesti dall'espletamento della procedura di rinnovo del servizio.

Nei casi di scadenza o rescissione o di altra causa di risoluzione prevista dal contratto o dalla legge, il Contraente è tenuto a mantenere funzionante l'impianto per il periodo occorrente per garantire la continuità dell'esercizio.

## **ART. 6. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi realizzati dal Contraente sono considerate conformi al contratto solo se sono adeguati al perseguimento degli obiettivi di risparmio energetico.

Se si tratta di lavori di costruzione o di manutenzione devono essere rispettate le norme tecniche vigenti al momento del collaudo o messa in opera.



Gli interventi eseguiti devono essere integrati con le installazioni e componenti pre-esistenti nell'edificio (inclusi i sistemi software). In caso contrario il Contraente deve garantire la funzionalità completa delle installazioni ed eventualmente farsi carico della sostituzione di componenti hardware/software pre-esistenti e della formazione del personale addetto al loro utilizzo.

In caso di difetti di costruzione o installazione le parti devono essere sostituite e re-installate gratuitamente, fino alla scadenza del contratto, entro i tempi di intervento previsti.

Salvo diversa volontà del Committente, tutti i materiali o componenti di ogni tipo che il Contraente rimuova o elimini nel corso della realizzazione delle misure di risparmio o durante la manutenzione, dovranno essere rimosse e smaltite in accordo con le disposizioni normative sui rifiuti a cura e spese del Contraente.

Le misure obbligatorie degli interventi di riqualificazione tecnologica sono elencate in modo specifico per ogni edificio in Allegato 2.

Il Contraente ha diritto ad essere informato dei cambiamenti delle condizioni d'uso dell'immobile (in Allegato 3 sono indicati gli orari attuali di utilizzo degli edifici) entro 48 ore dalla loro verifica ed ha, inoltre, il dovere di segnalare con la stessa tempestività cambiamenti avvenuti senza che il Committente ne sia informato, qualora ne venga a conoscenza. In entrambi i casi è tenuto a segnalare le conseguenze negative sui consumi di tali cambiamenti e suggerire eventuali misure correttive.

## **ART. 7. TERMINI DI LIQUIDAZIONE E SCADENZE DEI PAGAMENTI**

Tutti i termini di pagamento ed i relativi calcoli presenti in questo Contratto sono da riferirsi come regola ai periodi di valutazione dei risultati specificati nell'Allegato Tecnico.

Laddove i termini d'inizio e/o conclusione delle prestazioni poste in questo Contratto non siano identici ai termini di pagamento, la liquidazione di quella parte di periodo eccedente i termini dovrà essere riportata pro rata, comunque al termine delle prestazioni contrattuali.

La fatturazione del corrispettivo annuale avverrà in 6 (sei) rate uguali, oltre alla rata di saldo con il conguaglio annuale e di fine periodo contrattuale.

Il pagamento delle somme non contestate avverrà entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della fattura.

### **NOTA**

Nel primo periodo, quello intercorrente tra l'inizio del servizio e il collaudo di tutte le opere di riqualificazione proposte nel progetto offerto (max 24 mesi), non verrà corrisposto per la quota remunerazione del combustibile un valore superiore a quello relativo al consumo storico pre intervento riassunto nella baseline tabella 1 dell'allegato "Remunerazione del contraente" normalizzato sulla base della stagione climatica (GG) e dell'andamento del mercato dell'energia.

Conguagli verranno corrisposti con la rata di saldo in relazione ai consumi reali il tutto come

BozzaContratto EPC\_DGC\_\_\_\_.doc



meglio spiegato nell'allegato tecnico "Remunerazione del contraente".

#### NOTA

Nell'ultimo anno il pagamento della sesta rata è posticipato a fine concessione con quella di saldo verificate le prestazioni energetiche e lo stato di efficienza e livello di manutenzione effettiva degli impianti e accessori oggetto di riconsegna.

### **ART. 8. REFERENTI CONTRATTUALI, CONSEGNE, LAVORI E ALTRE MODALITA' DI GESTIONE DEL CONTRATTO**

Il Committente ed il Contraente individuano quali propri referenti, responsabili per l'esecuzione del contratto, e loro sostituti, dandone comunicazione scritta.

I responsabili di contratto, o loro sostituti, sono autorizzati a rappresentare Committente e Contraente in tutte le questioni legali che riguardano il contratto, nei limiti dei vincoli statuari riguardanti la delega di firma e sulla base di delega scritta.

La delega può essere revocata in ogni momento, ed in tal caso dovrà essere delegato un altro rappresentante con un separato atto che sarà consegnato alla controparte.

### **ART. 9. DOVERE DI COLLABORAZIONE**

Il Committente deve assicurare:

- che vengano fornite al Contraente tutte le informazioni ed i documenti, in suo possesso, necessari a svolgere i servizi di sua competenza e che gli venga garantito un pieno accesso agli atti del contratto in qualsiasi momento durante i normali orari di lavoro;
- che le apparecchiature del Contraente siano tenute in locali chiusi e che, eccetto coloro che siano autorizzati per iscritto dal Contraente, nessuno vi possa accedere;
- che sarà data collaborazione per aiutare il Contraente ad ottenere permessi o approvazioni.

### **ART. 10. TRASFERIMENTO DI TITOLARITA' E VERIFICHE AL TERMINE DEL CONTRATTO**

La titolarità degli elementi integrati nell'involucro edilizio, non separabili da esso, come isolamento termico e serramenti, verrà intestata al Committente alla comunicazione di fine lavori.

La titolarità degli impianti rimarrà in capo al Contraente per tutta la durata contrattuale e dovrà essere intestata al Committente alla fine del periodo contrattuale; resta inteso che per tutto il periodo contrattuale il contraente, su tali beni, dovrà provvedere ad adeguata copertura assicurativa.

Il Contraente dovrà anche assicurare che le misure di risparmio energetico, relative agli impianti, al momento della cessione al Committente al termine del contratto siano in condizione di normale funzionalità e normale usura.

BozzaContratto EPC\_DGC\_\_\_\_.doc



Il Contraente dovrà sostituire i componenti usurati quando giungono a fine vita anche prima della scadenza del Contratto.

Il contraente dovrà a fine contratto dovrà provvedere alla riconsegna dell'impianto in perfetto stato dopo aver provveduto ad eseguire tutti i ripristini e le pulizie necessarie entro 10 giorni dalla fine del periodo contrattuale, previa verifica, in contraddittorio tra la stazione appaltante e l'appaltatore, con verbale attestante in particolare lo stato dell'impianto.

L'impianto dovrà risultare in perfetta efficienza.

In Particolare tutti i principali apparecchi o componenti installati, dovranno presentare una vita media residua superiore a 3 anni.

#### NOTA

Per tale motivo il contraente, nel progetto gestionale e manutentivo, dovrà dichiarare la vita utile degli impianti realizzati e dei loro principali componenti attraverso l'analisi dei MTBF (*mean time between failures*) dei valti componenti utilizzati ed il sistema informativo offerto dovrà permettere alla stazione appaltante le verifiche sullo stato degli impianti e sulle operazioni di manutenzione eseguite al fine di conoscere, per tutto il periodo contrattuale, stato degli impianti dati in gestione.

Prima della scadenza del contratto, il Committente potrà 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, ecc. dati in consegna al contraente;
- effettuare ogni altra operazione atta a definire i rapporti tra le parti in merito alla cessazione del rapporto contrattuale.

Lo stato di conservazione degli impianti verrà accertato e dichiarato nel verbale di riconsegna sulla base di:

- Esame della documentazione del servizio di manutenzione effettuato;
- Effettuazione delle prove di funzionamento che il collaudatore riterrà di effettuare;
- Visite e sopralluoghi di impianti.

Nel caso in cui venissero accertati cattivi funzionamenti sarà cura e onore del Contraente provvedere immediatamente al ripristino funzionale degli impianti o di parti di essi interessate.

Al termine del periodo contrattuale dovranno essere ceduti gratuitamente i sistemi Hardware, Software nonché i vari attuatori etc installati nonché i dati.

#### **ART. 11. VARIAZIONI UTILIZZO DEGLI EDIFICI**

Le condizioni di utilizzo degli edifici riportate nei documenti di gara, costituiscono valore di riferimento per il calcolo dei consumi e dei risparmi, pertanto il rischio di eventuali variazioni nei consumi a seguito di cambi di tali modalità d'uso effettuati dal Comune di Vimercate rimarranno a suo carico.

A titolo esemplificativo si intendono per variazioni d'uso:

BozzaContratto EPC\_DGC\_\_\_\_.doc

- 1) aumento o diminuzione dei tempi di occupazione degli edifici (orari di utilizzo);
- 2) installazione o rimozione, successiva all'entrata in vigore del contratto, di impianti, apparecchi e altri strumenti, o interventi sull'involucro che determinino una riduzione o un incremento significativo dei consumi di energia superiore al 5% dei consumi di energia non ad opera dell'aggiudicatario;
- 3) cambiamento delle modalità di utilizzo degli edifici;
- 4) variazioni di volumi e superfici a seguito di ampliamenti o dismissione di parti di edifici.

In tali casi, i Consumi Annuali Rilevati potranno essere modificati secondo le seguenti disposizioni:

1. nei casi di cambiamenti del fabbisogno di riscaldamento o raffrescamento, per la quantificazione della variazione dei consumi si farà riferimento a normative nazionali o europee vigenti o a criteri ingegneristici oggettivamente verificabili;
2. nei casi di cambiamenti del fabbisogno dovuti a installazione o rimozione di impianti, apparecchi e altri strumenti rilevanti, le Parti, di comune accordo ed in base alle potenze nominali degli impianti, apparecchi o strumenti installati o rimossi, effettueranno delle stime dell'impatto atteso sulla variazione dei consumi; in caso di mancato accordo la variazione di consumo conseguente alle modifiche sarà valutata da un perito scelto di comune accordo;
3. nei casi di cambiamenti di fabbisogno dovuti a variazioni di volumi o superfici a seguito di ampliamenti o dismissioni di interi edifici o di parti consistenti di edifici, le Parti di comune accordo ed in base ai fabbisogni unitari dei volumi aggiunti o dismessi, effettueranno delle stime dell'impatto atteso dei consumi; in caso di mancato accordo la variazione di consumo conseguente alle modifiche sarà valutata da un perito scelto di comune accordo.

Nel caso in cui le modifiche apportate siano permanenti, le Parti potranno ridefinire la Baseline energetica anche per gli anni successivi. Tale modifica dovrà essere effettuata secondo criteri oggettivi e ottenendo comunque risultati di comune accordo tra le Parti.

Qualora la modifica apportata dalla Concedente, comporti la dismissione di impianti realizzati dall'aggiudicatario dovrà essere garantito a quest'ultimo il completo rimborso dell'investimento corrispondente alla parte non ammortizzata alla data della dismissione.

## **ART. 12. SISTEMA DI MONITORAGGIO, ATTIVITA' DI REPORTING E VERIFICA DELLE PRESTAZIONI**

L'Appaltatore eseguirà le attività di monitoraggio, verifica e reporting delle prestazioni seguendo le istruzioni del presente documento e sulla base di quanto indicato in sede di offerta. Tale attività dovrà essere svolta in collaborazione ed in contraddittorio con il Concedente.

Il Sistema di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni prevede la programmazione periodica delle attività di controllo da svolgersi in condivisione tra i responsabili del Comune e il responsabile dell'Appaltatore, la compilazione periodica di un report di Monitoraggio in forma elettronica in condivisione tra il responsabile del Comune e il responsabile dell'Appaltatore, la predisposizione di

BozzaContratto EPC\_DGC\_\_\_\_.doc





un report stagionale con i risultati delle prestazioni per il periodo di riferimento e un archivio dei dati da istituire a cura dell'Appaltatore accessibile da parte del Concedente.

L'Appaltatore provvede all'archiviazione di tutte le informazioni raccolte in un archivio elettronico.

Il sistema elettronico di raccolta dati del Sistema di Monitoraggio deve contenere in modo completo almeno i seguenti elementi:

- dati di riferimento generale per singolo edificio;
- dati della Baseline;
- dati sui consumi rilevati di energia termica, in termini sia energetici sia monetari, suddivisi per ogni singolo vettore, e di energia elettrica; le letture dei contatori dovranno essere conservate fino alla fine della concessione;
- dati sulla produzione di energia elettrica ed il suo valore monetario;
- i prezzi di riferimento;
- il risparmio garantito ed effettivo e gli eventuali scostamenti in termini monetari;
- le variazioni, comunicate dal responsabile del Comune e le eventuali variazioni climatiche;
- report periodico di Monitoraggio.

Il report periodico di monitoraggio dovrà contenere almeno gli elementi seguenti:

- l'andamento dei consumi stagionali, in termini sia energetici sia monetari rilevati di energia termica;
- l'andamento dei consumi stagionali in termini sia energetici sia monetari rilevati di energia elettrica;
- i prezzi di riferimento per la stagione (per stagione si intende, salvo condizioni contingenti da autorizzare esplicitamente da parte del Concedente, i periodi dal 15 Ottobre al 15 Aprile e dal 16 Aprile al 14 Ottobre );
- la descrizione di eventuali variazioni comunicate dal responsabile del Comune;
- la descrizione di eventuali variazioni climatiche;
- la descrizione di eventuali variazioni delle modalità d'uso degli edifici;
- la descrizione di eventuali variazioni delle caratteristiche di base degli edifici;
- il risparmio energetico garantito ed effettivo e gli eventuali scostamenti;
- la descrizione delle esperienze operative acquisite.
- report degli interventi manutentivi di ogni genere;
- report gestione azioni di pronto intervento;
- report sul confort termico degli ambienti.

BozzaContratto EPC\_DGC\_\_\_\_.doc



## **ART. 13 ALLEGATI**

Si riporta l'elenco degli allegati che saranno da considerare parte integrante del presente Contratto.

### **Allegato Tecnico**

Remunerazione del Contraente.

### **Allegato 1**

Elenco edifici, consumi gas metano ed energia elettrica.

### **Allegato 2**

Caratteristiche edifici e impianti, interventi di riqualificazione energetica.

### **Allegato 3**

Orari di utilizzo degli edifici.

### **Allegato 4**

Diagnosi energetiche, progetti di riqualificazione energetica e planimetrie edifici (file .dwg).