

|  |                                                                    |  |
|--|--------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                    |  |
|  | REPUBBLICA ITALIANA                                                |  |
|  | AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI                    |  |
|  | BERGAMO – LECCO – SONDRIO                                          |  |
|  | Sede Legale: Via Mazzini n. 32/a – 24128 Bergamo                   |  |
|  | Repertorio n. 281                                                  |  |
|  | CONTRATTO DI CONCESSIONE DEGLI INTERVENTI DI                       |  |
|  | RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI EDILIZIA              |  |
|  | RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ ALER BERGAMO                    |  |
|  | LECCO SONDRIO UBICATI NELLA PROVINCIA DI LECCO.                    |  |
|  | INVESTIMENTO 17 DELLA MISSIONE 7 – REPowerEU DEL                   |  |
|  | PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR), DI CUI             |  |
|  | AL D.P.C.M. 9 APRILE 2025 E ALLE REGOLE OPERATIVE M7               |  |
|  | I.17 DEL 31 LUGLIO 2025, NONCHÉ AL CONTO TERMICO 3.0               |  |
|  | DI CUI AL D.M. 7 AGOSTO 2025 E ALLE SUCCESSIVE REGOLE              |  |
|  | APPLICATIVE DEL 16 DICEMBRE 2025. CIG BADA90D017.                  |  |
|  | L'anno 2026 (duemilaventisei) il giorno 1 (uno) del mese di        |  |
|  | luglio presso l'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA                    |  |
|  | RESIDENZIALE di Bergamo – Lecco – Sondrio, avanti a me             |  |
|  | Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della Torre, Ufficiale Rogante, ai |  |
|  | sensi dell'art 12, comma 7, lettera g) della L.R. 16/2016, sono    |  |
|  | comparsi i signori:                                                |  |
|  | a) Ing. Corrado Zambelli nato il OMISSIS a OMISSIS C.F.            |  |
|  | OMISSIS, nella sua qualità di Rappresentante Legale                |  |
|  | dell'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI               |  |
|  | BERGAMO – LECCO – SONDRIO, con sede in BERGAMO Via                 |  |
|  | 1                                                                  |  |

Mazzini n. 32a, partita IVA 00225430164, di seguito denominato " Ente Concedente/Stazione Appaltante ", ivi domiciliato per la carica, che agisce ai sensi dello Statuto approvato dalla Giunta Regionale con delibera N° X/3912, nella seduta del 24.07.2015 (CONCEDENTE);

b) Sig. Piantoni Simone, nato a OMISSIS il OMISSIS, nella sua qualità di Legale Rappresentante della SOLGEA LC SOCIETA' DI SCOPO SRL, con sede in Orzinuovi (BS) Via Altiero Spinelli n. 13/E, numero di iscrizione REA BS-641459, codice fiscale e partita IVA 04786880981, indirizzo PEC solgealcsrl@legalmail.it, (CONCESSIONARIO);

Concedente e Concessionario di seguito anche "Parte" (individualmente) o "Parti" (congiuntamente)

#### PREMESSO CHE

A. Il presente Contratto, le cui prestazioni non sono separabili, disciplina l'esecuzione del Servizio di Prestazione Energetica secondo l'art. 200 del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito di un partenariato pubblico-privato ai sensi dell'art. 174 del medesimo Decreto, consistente nella fornitura e posa in opera di prodotti, componenti e sistemi per gli edifici assegnati in gestione al Concessionario, nelle azioni di manutenzione, conduzione ed esercizio degli impianti e manutenzione dei fabbricati relativamente agli interventi di riqualificazione energetica progettati a livello esecutivo ed effettuati dal concessionario, il tutto finalizzato al miglioramento

dell'efficienza energetica degli edifici e a risparmi energetici primari verificabili e misurabili per tutta la durata del servizio come da atti di aggiudicazione;

B. Il presente contratto è regolato dalla Direttiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo, dal Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102, dalla Direttiva UE n. 1791/2023, dal Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 recante "Codice dei contratti pubblici", nonché dal D.M. 22 maggio 2025 "Efficientamento Energetico ERP";

C. Con il D.M. del 22 maggio 2025 (di seguito anche "Decreto REPowerEU"), relativo all'Investimento 17 della Missione 7 del capitolo REPowerEU del PNRR, è stata disposta l'erogazione di contributi per l'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica;

D. ALER Bergamo-Lecco-Sondrio ha bandito la procedura aperta per l'affidamento delle attività di efficientamento energetico mediante partenariato pubblico-privato;

E. Il Concessionario è risultato aggiudicatario della procedura;

F. Nello stipulare il presente contratto l'Ente Concedente ha riscontrato la necessità di conseguire significativi risparmi energetici attraverso interventi di riqualificazione energetica del proprio patrimonio immobiliare;

G. La diagnosi energetica iniziale è stata redatta secondo la norma UNI CEI EN 16247 e la norma UNI/TR 11775:2020;

H. Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente

contratto, si impegna a progettare e a realizzare gli interventi con investimenti a suo completo carico, assumendo integralmente i rischi operativi dell'operazione;

I. Costituiscono presupposti e condizioni di base determinanti l'Equilibrio Economico e Finanziario: il risparmio energetico garantito, la corresponsione del Canone Annuo, l'importo derivante dal contributo per gli interventi di riqualificazione energetica, il costo stimato per l'investimento, la durata del Contratto, gli indici finanziari del progetto.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

## **SEZIONE I - CONDIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - PREMESSE, ALLEGATI, DOCUMENTI CONTRATTUALI E DEFINIZIONI**

1. Le premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto.

2. I Documenti Contrattuali elencati negli Allegati, che le Parti dichiarano di ben conoscere e accettare, ancorché non materialmente allegati al Contratto, costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso e si intendono qui integralmente richiamati.

3. Per quanto non espressamente previsto nel Contratto, si applica la normativa nazionale e dell'Unione Europea ratione temporis vigente e le prescrizioni degli atti della gara.

4. In caso di contrasto e/o incompatibilità tra le disposizioni

contenute nel Contratto e quelle contenute nei Documenti Contrattuali valgono le disposizioni del Contratto.

## **ART. 2 - FINALITÀ E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL CONTRATTO**

1. Con il presente contratto l'Ente Concedente persegue l'obiettivo della riqualificazione energetica degli edifici individuati nel PFTE attraverso l'esercizio del Servizio di Prestazione Energetica in regime di partenariato pubblico-privato ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs. 36/2023.

2. Il presente contratto configura un partenariato pubblico-privato caratterizzato dalle seguenti condizioni essenziali previste dall'avviso ALER, attuate mediante modalità concrete e vincolanti:

- INVESTIMENTI A TOTALE CARICO DEL SOGGETTO PRIVATO

3. Il Concessionario sostiene integralmente tutti gli investimenti necessari per la realizzazione degli interventi secondo le seguenti modalità operative:

a) assume a proprio carico il 100% dei costi di progettazione esecutiva, realizzazione, gestione e manutenzione degli interventi;

b) anticipa tutte le risorse finanziarie necessarie senza alcun contributo, anticipo o garanzia da parte dell'Ente Concedente;

c) struttura il finanziamento dell'operazione attraverso sovvenzione PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU ottenuta

direttamente dal GSE e mediante contributi del Conto Termico 3.0, prestiti bancari propri o risorse patrimoniali proprie.

L'Ente Concedente corrisponde al Concessionario il Canone per il Servizio di Prestazione Energetica di cui al successivo art. 29, subordinatamente al raggiungimento e al mantenimento del risparmio energetico minimo garantito. Il Canone è corrisposto a partire dalla data di messa in esercizio degli impianti, fatto salvo l'esito positivo del collaudo. La verifica della prestazione è effettuata attraverso l'analisi e la valutazione dei dati acquisiti dal sistema di monitoraggio, trascorsi 12 mesi dalla messa in esercizio dell'edificio riqualificato energeticamente.

- LAVORI SECONDO IL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

4. Il Concessionario esegue in proprio i lavori o li appalta secondo le regole del Codice dei contratti pubblici mediante le seguenti modalità concrete:

a) rispetta integralmente le procedure ad evidenza pubblica per tutti gli affidamenti di lavori, servizi e forniture superiori alle soglie previste dall'art. 14 del D.Lgs. 36/2023;

b) applica i principi di trasparenza, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e mutuo riconoscimento anche per gli affidamenti sottosoglia;

c) utilizza gli strumenti di acquisto e negoziazione elettronica previsti dall'art. 58 del D.Lgs. 36/2023

d) garantisce la pubblicazione degli esiti di gara secondo le modalità dell'art. 73 del D.Lgs. 36/2023;

5. Il Concessionario trasmette all'Ente Concedente, entro 30 giorni dalla loro conclusione, copia di tutti i contratti di subappalto stipulati, con indicazione dei soggetti affidatari, degli importi e delle modalità di selezione utilizzate. L'istruttoria della procedura di autorizzazione al Subappalto da parte dell'Ente Concedente deve seguire le linee guida e la modulistica dell'azienda Aler Bergamo Lecco Sondrio.

- RIMBORSO SPESE STRUTTURA DI SUPPORTO AL RUP

6. Il Concessionario rimborsa all'Ente Concedente le spese per la struttura di supporto al RUP secondo le seguenti modalità concrete:

a) l'onere è quantificato in euro 163.296,50 ed è inserito nel quadro economico del Piano Economico Finanziario;

b) il rimborso è effettuato mediante bonifico bancario entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto;

c) il pagamento è documentato mediante fattura elettronica emessa dall'Ente Concedente secondo le modalità del D.Lgs. 127/2016;

d) in caso di ritardo nel pagamento si applicano gli interessi moratori previsti dal D.Lgs. 231/2002;

e) il pagamento è effettuato con strumenti che garantiscono la piena tracciabilità dei flussi finanziari secondo la L. 136/2010, riportando il CIG e il CUP del contratto.

- ALTA SORVEGLIANZA

7. L'Ente Concedente esercita l'alta sorveglianza, in

affiancamento alla Direzione Lavori, secondo le modalità ritenute necessarie ed adeguate alla tutela dell'adempimento contrattuale e, tra le altre, secondo le seguenti modalità operative:

a) nomina un responsabile/un gruppo di lavoro dell'alta sorveglianza anche con competenze tecniche specifiche in materia di efficientamento energetico;

b) autorizza il responsabile dell'alta sorveglianza, anche per il tramite di suoi delegati e dei componenti del gruppo di lavoro, all'accesso a tutti i cantieri, documenti tecnici, amministrativi, negoziali e contabilità dei lavori.

8. Il Concessionario fornisce al responsabile dell'alta sorveglianza tutti i supporti logistici necessari, inclusi i locali, attrezzature informatiche e personale di assistenza per le verifiche attivate e per i compiti svolti, per l'accesso a tutti i cantieri, documenti tecnici, amministrativi, negoziali e contabilità dei lavori. Il mancato adempimento a quanto sopra indicato costituisce causa di inadempimento al presente contratto.

#### - OBBLIGO DI RIMODULAZIONE DEL PEF

9. In caso di ottenimento di contributi del Conto Termico 3.0 o di altri incentivi pubblici che determinino un'alterazione significativa dell'Equilibrio Economico Finanziario ai sensi dell'art. 31, il Concessionario presenta istanza di rimodulazione del PEF entro 60 giorni dall'ottenimento del contributo, secondo



la procedura di cui all'art. 32. La rimodulazione deve garantire che i benefici economici aggiuntivi siano condivisi con l'Ente Concedente nella misura del 50%, mediante riduzione proporzionale del Canone di cui all'art. 29, comma 2, fermo restando quanto previsto dall'art. 29. La condivisione dei benefici è sottoposta alla verifica del Comitato Paritetico.

10. La rimodulazione è approvata dall'Ente Concedente entro 90 giorni dalla presentazione e diventa efficace mediante sottoscrizione di atto aggiuntivo al contratto. In nessun caso la rimodulazione può comportare una modifica della durata contrattuale, se non nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 192 del D.Lgs. 36/2023.

## **Art. 2-BIS - SERVIZIO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E MODALITÀ OPERATIVE**

1. Il Concessionario, nell'ambito del presente partenariato pubblico-privato, si obbliga a fornire il Servizio di Prestazione Energetica così come definito dall'art. 200 del D.Lgs. 36/2023, consistente nella prestazione materiale, l'utilità o il vantaggio derivante dall'uso dell'energia abbinato a tecnologie avanzate, mediante:

a) fornitura e posa in opera di prodotti, componenti impiantistici e sistemi tecnologici di building automation per gli edifici assegnati in gestione al Concessionario;

b) azioni di manutenzione, conduzione ed esercizio degli impianti e manutenzione dei fabbricati relativamente agli

interventi di riqualificazione energetica effettuati;

c) gestione integrata del sistema edificio-impianto finalizzata al miglioramento dell'efficienza energetica e a risparmi energetici primari verificabili e misurabili per tutta la durata del servizio;

d) fornitura dei vettori energetici, secondo modalità che massimizzino l'efficienza complessiva del sistema.

e) realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria conservativa e sostitutiva sugli impianti riqualificati nel contesto contrattuale;

f) realizzazione della manutenzione straordinaria non programmata, inclusi gli interventi correttivi a guasto e il ripristino della piena funzionalità degli impianti entro i tempi massimi stabiliti dal Capitolato Tecnico.

2. Il Servizio di Prestazione Energetica è finalizzato al conseguimento di un risparmio energetico minimo garantito pari al 65,02% della baseline totale storica media degli ultimi tre anni quantificata in 1.869.225,96 kWh/anno del consumo iniziale espresso in kWh annui, riferito all'energia primaria totale, nel rispetto dei parametri microclimatici e di qualità dell'aria indoor.

Il consumo iniziale (baseline) è quello quantificato dalla Diagnosi Energetica allegata al presente Contratto, secondo i parametri di conversione tra i diversi vettori energetici di cui alla Tab. 1 del D.M. 26.06.2015 e del D.M. 24.12.2015 e s.m.i.,

caratterizzato dai seguenti dati:

- a) baseline termica: 1.840.562,30 kWh/anno;
- b) baseline elettrica: 28.663,67 kWh/anno;
- c) parametri di normalizzazione: temperatura richiesta, ore di esercizio, volume climatizzato, numero utenti, gradi giorno di riferimento.

3. Come previsto dall'art. 200 del D.Lgs. 36/2023, la misura di miglioramento dell'efficienza energetica deve essere "verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, anche avvalendosi di apposite piattaforme informatiche adibite per la raccolta, l'organizzazione, la gestione, l'elaborazione, la valutazione e il monitoraggio dei consumi energetici".

Il Concessionario si obbliga pertanto a:

- a) installare e gestire un sistema di monitoraggio informatizzato per il controllo continuo dei consumi energetici e delle prestazioni degli impianti;
- b) garantire l'accesso all'Ente Concedente a tutti i dati acquisiti in tempo reale attraverso piattaforme digitali dedicate;
- c) produrre report periodici (mensili, trimestrali e annuali) sui risparmi conseguiti, normalizzati secondo i parametri di cui al comma 2;
- d) mantenere la taratura e l'affidabilità di tutte le apparecchiature di misura per l'intera durata contrattuale.

4. Il Concessionario garantisce che:

a) il valore attuale del risparmio energetico conseguito soddisfi le condizioni di equilibrio di cui all'art. 29 "Finanziamento degli investimenti e remunerazione del concessionario";

b) per ciascun periodo di verifica annuale, il livello di risparmio garantito sia pari o superiore alla quota di investimenti da recuperare nello stesso periodo;

c) il risparmio energetico conseguito sia verificabile e monitorabile durante l'intera durata del contratto attraverso sistemi di misurazione certificati, in conformità all'art. 200 del D.Lgs. 36/2023.

5. Il Concessionario esegue il Servizio di Prestazione Energetica secondo le seguenti modalità operative:

a) sopralluogo preliminare degli edifici oggetto degli interventi entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto;

b) elaborazione del Progetto Esecutivo degli interventi di riqualificazione energetica, comprensivo dei piani di sicurezza e coordinamento;

c) presa in consegna dei fabbricati, impianti e apparecchiature mediante apposito verbale sottoscritto dalle parti, anche per quanto riguarda l'avvio delle attività di progettazione;

d) realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica entro le scadenze previste dal cronoprogramma e secondo le indicazioni del DL e dell'Alta Sorveglianza;

e) gestione, conduzione e manutenzione ordinaria, conservativa, programmata e straordinaria di edifici e impianti secondo i parametri minimi del Capitolato Tecnico;

f) aggiornamento della Certificazione Energetica degli edifici a seguito degli interventi realizzati.

6. Il Concessionario garantisce le seguenti attività per la gestione e il controllo del Servizio di Prestazione Energetica:

a) costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica contenente tutte le informazioni relative alla consistenza degli immobili, impianti e componenti, costituzione di data base per la ripartizione dei consumi energetici ai singoli assegnatari;

b) implementazione di un Sistema Informativo per la gestione integrata del servizio secondo i requisiti del Capitolato Tecnico;

c) attivazione del Sistema di Monitoraggio e Controllo per la verifica continua delle prestazioni energetiche;

d) rispetto dei Criteri Minimi Ambientali (CAM) vigenti per i Servizi Energetici negli Edifici e del D.Lgs. 102/2014 in materia di efficienza energetica, consultabili al seguente link: <https://gpp.mase.gov.it/CAM-vigenti>.

7. La verifica della prestazione è effettuata attraverso l'analisi e la valutazione dei dati acquisiti dal sistema di monitoraggio, trascorsi 12 mesi dalla messa in esercizio dell'edificio riqualificato energeticamente.

In caso di mancato raggiungimento del risparmio energetico

minimo garantito, si applicano automaticamente le decurtazioni previste dall'art. 54 del presente contratto, calcolate nella stessa misura percentuale del deficit di risparmio accertato.

8. Le disposizioni del presente articolo si integrano con le condizioni essenziali del partenariato pubblico-privato di cui all'art. 2, garantendo che:

a) tutti gli investimenti per la realizzazione del Servizio di Prestazione Energetica rimangano integralmente a carico del Concessionario;

b) La remunerazione del Concessionario avvenga esclusivamente mediante il Canone di cui all'art. 29, comma 2, fermo restando che i contributi pubblici di cui all'art. 29, comma 1, costituiscono finanziamento vincolato degli investimenti e non remunerazione, e che il Canone è soggetto a rimodulazione in diminuzione in sede di monitoraggio ai sensi dell'art. 2, commi 10 e 11;

c) l'allocazione integrale dei rischi operativi al Concessionario sia mantenuta per tutta la durata contrattuale;

d) il rispetto delle procedure del Codice dei contratti pubblici sia garantito in tutti gli affidamenti.

### **ART. 3 – OGGETTO DEL CONTRATTO**

1. Il presente Contratto di partenariato pubblico-privato e di rendimento energetico disciplina prestazioni che non sono oggettivamente separabili, in quanto tutte concorrenti al

raggiungimento dell'unico obiettivo contrattuale di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici attraverso risparmi energetici primari verificabili e misurabili, in conformità all'art. 200 del D.Lgs. 36/2023.

Il Secondo Lotto della Provincia di Lecco è così costituito:

| CLUSTER | ID EDIFICIO | ANNO DI COSTRUZIONE | LOCALITÀ      | VIA                           | N. ALLOGGI |
|---------|-------------|---------------------|---------------|-------------------------------|------------|
| 3       | 3           | 1977                | Oggiono       | Via Kennedy 14                | 16         |
| 5       | 5           | 1976                | Galbiate      | Via per Rondegallo 6/8        | 12         |
| 6       | 6           | 1978                | Galbiate      | Via S. Giuseppe 6/8           | 12         |
| 7       | 7           | 1978                | Galbiate      | Via S. Giuseppe 10/12         | 12         |
| 8       | 8           | 1976                | Merate        | Via Rossini 8/10/12           | 16         |
| 9       | 9           | 1977                | Lomagna       | Via Pascoli 6                 | 12         |
| 10      | 10          | 1987                | Galbiate      | Via Don Sironi 4              | 28         |
| 11      | 11          | 1975                | Costa Masnaga | Via Papa Giovanni XXIII 4/6/8 | 18         |
|         |             |                     |               | <b>TOTALE ALLOGGI</b>         | <b>126</b> |

2. In particolare, formano oggetto del presente contratto le seguenti attività integrate e non separabili:

- a) Progettazione esecutiva degli interventi di riqualificazione energetica, comprensiva di tutti gli elaborati necessari per il rilascio dei titoli abilitativi e l'accertamento delle conformità normative;
- b) Realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica attraverso l'esecuzione di lavori e/o l'implementazione delle tecnologie esistenti, con investimenti a completo carico del Concessionario, da eseguire nel periodo

indicato dal cronoprogramma dei lavori;

c) Gestione, conduzione e manutenzione degli edifici riqualificati, relativamente agli interventi di riqualificazione energetica effettuati, per l'intera durata contrattuale;

d) Fornitura dei vettori energetici (ove prevista), ottimizzata in funzione degli interventi di efficientamento realizzati;

e) Predisposizione e gestione di un sistema di monitoraggio efficiente ed efficace per la continua verifica delle prestazioni energetiche conseguite;

f) Assunzione integrale dei rischi connessi alla realizzazione e gestione degli impianti e all'eventuale mancato raggiungimento delle prestazioni garantite.

3. Il consumo iniziale (baseline) è quello quantificato dalla Diagnosi Energetica allegata al presente Contratto, redatta secondo la norma UNI CEI EN 16247 e la norma UNI/TR 11775:2020, calibrata con la media riferita agli ultimi tre anni dei consumi reali suddivisi per vettore energetico, e di seguito specificato:

CANONE CONCESSIONE POST-INTERVENTO LOTTO  
PROVINCIA DI LECCO.

a) Baseline termica: 47.197,84 kWh/anno di energia primaria per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria per attivazione della caldaia a condensazione di backup alimentata a gas metano;



b) Baseline elettrica: 143.931,13 kWh/anno di energia primaria per illuminazione delle parti comuni, per forza motrice e servizi ausiliari della nuova centrale termica (pompa di calore, circolatori ed ecc...);

c) Baseline totale: 191.128,97 kWh/anno di energia primaria totale, calcolata secondo i parametri di conversione di cui alla Tab. 1 del D.M. 26.06.2015 e del D.M. 24.12.2015 e s.m.i.

La baseline è caratterizzata, oltre che dai dati energetici, dai seguenti parametri di normalizzazione che costituiscono le condizioni standard di riferimento per i successivi confronti con i dati di consumo rilevati:

- Temperatura richiesta per ciascun edificio: 20 °C
- Ore di esercizio degli impianti: 18 ore al giorno di funzionamento a regime con attenuazione
- Volume climatizzato totale: 35.768,04 m<sup>3</sup>
- Numero di utenti/occupanti: 380
- Gradi giorno di riferimento: 2332 GG

4. Il Servizio di Prestazione Energetica è finalizzato al conseguimento di un risparmio energetico minimo garantito pari al 65,02% del consumo iniziale espresso in kWh annui, riferito all'energia primaria totale, nel rispetto dei parametri microclimatici e di qualità dell'aria indoor.

L'obiettivo di risparmio energetico è così quantificato:

a) Consumo iniziale (baseline): 1.869.225,96 kWh/anno di

|  |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|  | energia primaria totale                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | b) Consumo target: 191.128,97 kWh/anno di energia primaria totale                                                                                                                                                                                            |  |
|  | c) Risparmio energetico garantito: 1.678.097,00 kWh/anno (pari al 89,77% della baseline iniziale)                                                                                                                                                            |  |
|  | d) Risparmio energetico in TEP: 144,29 tonnellate equivalenti di petrolio/anno                                                                                                                                                                               |  |
|  | 5. Il Concessionario assicura, lungo tutta la vita contrattuale, che:                                                                                                                                                                                        |  |
|  | a) il valore attuale del livello di risparmio garantito normalizzato secondo i parametri di cui al comma 3, ed espresso in unità di energia primaria, sia pari o superiore alla somma dei valori attuali degli investimenti sostenuti e dei costi operativi; |  |
|  | b) per ciascun periodo di verifica annuale, il livello di risparmio garantito sia pari o superiore alla quota di investimenti da recuperare nello stesso periodo;                                                                                            |  |
|  | c) il risparmio energetico conseguito sia verificabile e monitorabile durante l'intera durata del contratto attraverso sistemi di misurazione certificati, in conformità all'art. 200 del D.Lgs. 36/2023.                                                    |  |
|  | 6. Nell'esecuzione del servizio sono rispettati i seguenti Criteri Ambientali Minimi, in conformità all'art. 57 del D.Lgs. 36/2023:                                                                                                                          |  |
|  | a) utilizzo di materiali a basso impatto ambientale e ad alta                                                                                                                                                                                                |  |

efficienza energetica;

b) minimizzazione dei consumi energetici durante la fase di cantiere;

c) gestione sostenibile dei rifiuti di costruzione e demolizione;

d) riduzione delle emissioni di CO2 attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

e) rispetto dei parametri di qualità dell'aria indoor e comfort ambientale;

f) implementazione di sistemi di building automation per l'ottimizzazione dei consumi.

7. La verifica del raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico avviene attraverso:

a) Sistema di monitoraggio continuo installato e gestito dal Concessionario, conforme alle norme UNI EN ISO 50001 e UNI CEI EN 16247;

b) Normalizzazione dei dati in base ai parametri di cui al comma 3, per tenere conto delle variazioni climatiche, di utilizzo e di altre condizioni al contorno;

c) Verifiche periodiche da parte della Commissione di Controllo Paritetica o del RUP, con cadenza annuale a partire da 12 mesi dalla messa in esercizio degli impianti;

d) Rapporti di verifica che individuano il risparmio energetico espresso in kWh/periodo di riferimento, ottenuto dagli interventi di riqualificazione energetica nel rispetto dei

parametri microclimatici e di qualità dell'aria indoor.

8. Le disposizioni del presente articolo si integrano con le caratteristiche innovative del partenariato pubblico-privato di cui all'art. 2, garantendo che:

a) la definizione tecnica dell'oggetto contrattuale sia coerente con l'assenza di canoni e corrispettivi a carico dell'Ente Concedente, fatta eccezione della quota annua di investimento indicata nel PEF asseverato;

b) l'allocazione integrale dei rischi operativi al Concessionario sia supportata da parametri tecnici oggettivi e misurabili;

c) la sostenibilità economica dell'operazione sia verificabile attraverso il rapporto tra risparmi conseguiti e investimenti sostenuti;

d) il rispetto delle procedure del Codice dei contratti pubblici sia garantito anche nella fase di monitoraggio e verifica delle prestazioni.

#### **ART. 4 - DURATA DEL CONTRATTO**

1. Il Contratto ha durata complessiva di 17 anni, decorrente dalla sottoscrizione dello stesso o, ove occorra, dalla data di effettiva decorrenza delle prestazioni contrattuali secondo quanto concordato con l'Ente Concedente.

2. La predetta durata, nel rispetto del Cronoprogramma, è così suddivisa: 60 giorni per progettazione esecutiva, 22 mesi per la realizzazione degli interventi di riqualificazione

energetica ed edilizia, compreso il collaudo e 15 anni per la gestione.

**ART. 5 - VALORE DEL CONTRATTO E IMPORTO DELL'INVESTIMENTO**

1. Il valore del Contratto è complessivamente pari a euro 15.266.115,00, oltre IVA. Il valore dell'investimento è pari a euro 13.913.074,00, oltre IVA.

2. L'importo dei lavori e ogni altro onere connesso, come risultante dal PEF allegato, è da intendersi fisso e invariabile. I maggiori costi che derivano da errori di progettazione o da inefficienze di costruzione sono a carico del Concessionario.

**SEZIONE II - DELLE OBBLIGAZIONI DELLE PARTI**

**ART. 6 - ONERI A CARICO DELL'ENTE CONCEDENTE**

1. L'Ente Concedente si obbliga a corrispondere al Concessionario, per le attività previste a suo carico nel Contratto, ove svolte correttamente e nei tempi stabiliti, le somme dovute a titolo di Canone ai sensi dell'art. 29, comma 2, secondo i tempi e le modalità ivi previsti.

2. L'Ente Concedente, con la sottoscrizione del presente contratto, si impegna a far rispettare ai propri dipendenti in qualità di utenti il Codice Comportamentale, redatto dall'Operatore Economico, e da esso allegato, affidando al proprio Energy Manager o figura analoga il controllo del rispetto delle norme in esso contenute.

3. L'Ente Concedente si impegna inoltre a: a) mettere a

disposizione del Concessionario, alla data di presa in consegna e per tutta la durata del contratto, i fabbricati, gli impianti e le apparecchiature, liberi da diritti di terzi, redigendo in contraddittorio apposito verbale sottoscritto dalle Parti, e assicurando per l'effetto, a partire da tale data, la detenzione e la custodia in favore del Concessionario, nominandolo custode dei sedimi e dei fabbricati destinati all'esecuzione dell'intervento; b) attuare tutti gli atti di propria competenza necessari a consentire la regolare esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica; c) approvare il Progetto Esecutivo redatto e presentato dal del Concessionario entro e non oltre 60 giorni dalla ricezione dello stesso; d) provvedere al periodico aggiornamento del Documento Unico di valutazione dei rischi Interferenti (DUVRI); e) approvare il Piano degli interventi e il Programma operativo degli interventi; f) approvare il Piano del Monitoraggio e Verifica entro 30 giorni dalla presentazione; g) nominare la Commissione di Controllo Paritetica; h) autorizzare i subappalti e assentire i subcontratti; i) collaudare gli interventi di riqualificazione energetica; l) vigilare sulla corretta erogazione dei servizi da parte del Concessionario in conformità ai livelli generali di qualità riferiti al complesso delle prestazioni.

4. L'Ente Concedente si impegna a comunicare al Concessionario ogni evento rilevante, circostanza o provvedimento nella sua disponibilità che condizioni il

contratto.

5. Salvo quanto previsto all'articolo 13, comma 8, all'Ente Concedente competono, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente, le attività finalizzate al rilascio delle Autorizzazioni necessarie di propria competenza.

6. In ogni caso l'approvazione del Piano degli interventi non comporta l'assunzione di responsabilità in capo all'Amministrazione.

7. L'Ente Concedente non eroga alcun anticipo, non presta garanzie per i finanziamenti contratti dal Concessionario e non assume alcun obbligo di rimborso di costi operativi, spese generali o oneri accessori sostenuti dal Concessionario, i quali si intendono remunerati esclusivamente attraverso il Canone di cui all'art. 29.

**Art. 6-BIS - OBBLIGHI SPECIFICI DELL'ENTE  
CONCEDENTE NEI CONTRATTI DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA**

1. L'Ente Concedente si obbliga a mettere a disposizione del Concessionario, alla data di presa in consegna e per tutta la durata del contratto, i fabbricati, gli impianti e le apparecchiature, liberi da diritti di terzi, redigendo in contraddittorio apposito verbale sottoscritto dalle Parti, e assicurando per l'effetto, a partire da tale data, la detenzione e la custodia in favore del Concessionario, nominandolo custode dei sedimi e dei fabbricati destinati all'esecuzione

dell'intervento.

2. L'Ente Concedente, oltre quanto già reso disponibile nel Disciplinare di Gara, si impegna a trasmettere l'ulteriore documentazione in suo possesso eventualmente richiesta dal Concessionario, comprensiva di:

a) dati storici di consumo energetico del triennio precedente, suddivisi per vettore energetico (elettrico, termico, gas naturale, ecc.), necessari per la determinazione della baseline energetica;

b) documentazione tecnica degli impianti esistenti, incluse dichiarazioni di conformità e certificati di collaudo, documentazione tecnica, certificazioni, documentazione necessaria per la richiesta di eventuali incentivi;

c) informazioni sui consumi energetici derivanti da contratti di fornitura, bollette, dati provenienti da sub-contatori o precedenti studi energetici;

d) indicazione della classe energetica degli immobili oggetto dei Servizi Energetici necessaria per la determinazione degli impegni di efficientamento energetico;

e) quantificazione delle apparecchiature e degli impianti e/o superfici oggetto dei servizi (caldaie, impianti di condizionamento, impianti frigoriferi, impianti di riscaldamento dell'acqua, impianti di illuminazione) utili alla determinazione dei corrispettivi;

f) informazioni relative agli elementi che influenzano i



fabbisogni energetici: temperatura, numero di ricambi d'aria, orari di comfort richiesto o atteso, identificazione degli strumenti di misura presenti.

3. L'Ente Concedente si impegna a:

a) approvare il Progetto Esecutivo redatto e presentato dal Concessionario, corredato dalle necessarie Autorizzazioni entro e non oltre 60 giorni dalla ricezione dello stesso, secondo le tempistiche di cui al successivo art. 13 del presente Contratto.

Nel caso in cui l'Ente richieda modifiche e/o integrazioni al Progetto presentato, il predetto termine decorre dalla data di ricezione del Progetto Esecutivo revisionato e modificato, sempre corredato dalle relative Autorizzazioni;

b) attuare tutti gli atti di propria competenza necessari a consentire la regolare esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica;

c) rilasciare le autorizzazioni di propria competenza, assumendo i relativi rischi e oneri secondo l'art. 41 del D.Lgs. 36/2023 che prevede la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali.

4. L'Ente Concedente si impegna ad evitare:

a) qualsiasi violazione o interferenza con le operazioni del Concessionario relative alla manutenzione del sito;

b) la fornitura di dati di base inesatti necessari per la corretta esecuzione del servizio;

c) la presenza di condizioni avverse del sito (ad esempio

contaminazione, amianto, difetti latenti) non preventivamente comunicate;

d) ulteriori lavori eseguiti direttamente dall'Ente sugli asset oggetto del contratto senza preventiva autorizzazione del Concessionario;

e) il mancato funzionamento degli asset EPC entro parametri concordati (es. bypassare i controlli, interferire con i sensori);

f) l'alterazione degli asset EPC o del sito senza preventiva comunicazione;

g) l'abbandono di tutto o parte del sito;

h) le modifiche al carico di base elettrico e/o termico del sito senza preventiva comunicazione.

5. L'Ente Concedente si obbliga a:

a) provvedere al periodico aggiornamento del Documento Unico di valutazione dei rischi Interferenti (DUVRI);

b) approvare il Piano degli interventi che comprende la schedulazione degli interventi di: riqualificazione energetica; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria programmata/conservativa;

c) approvare il Programma operativo degli interventi secondo le tempistiche stabilite nel cronoprogramma;

d) approvare il Piano del Monitoraggio e Verifica entro 30 giorni dalla presentazione, in conformità all'art. 200 del D.Lgs. 36/2023 che prevede la verifica e il monitoraggio durante l'intera durata del contratto;

e) approvare il Verbale di avanzamento dei lavori e delle prestazioni erogate, compreso gli stati di avanzamento lavori redatti dal Direttore dei Lavori in contraddittorio con il Concessionario, verificati dall'Alta Sorveglianza e approvati dal RUP ai fini della liquidazione dei certificati di pagamento delle rate di acconto;

f) verificare l'Anagrafica tecnica contenente tutte le informazioni relative alla consistenza degli immobili, compreso la costituzione di data base per la ripartizione dei consumi energetici ai singoli assegnatari, impianti e componenti;

g) nominare la Commissione di Controllo Paritetica (ove presente) per la verifica dei risparmi energetici conseguiti.

6. L'Ente Concedente si obbliga a:

a) collaudare gli interventi di riqualificazione energetica partecipando con l'Alta Sorveglianza ed il RUP alle visite di collaudo e approvando il relativo certificato di collaudo tecnico amministrativo;

b) richiedere informazioni ed effettuare controlli con poteri, tra gli altri, di ispezione, accesso e acquisizione della documentazione e delle notizie utili in ordine al rispetto degli obblighi contrattuali da parte del Concessionario;

c) vigilare sulla corretta erogazione dei servizi da parte del Concessionario in conformità ai livelli generali di qualità riferiti al complesso delle prestazioni e ai livelli specifici di qualità riferiti alla prestazione da garantire all'utente, così come

descritti nel Capitolato Tecnico, anche tramite l'Alta Sorveglianza e la Direzione dei Lavori.

7. L'Ente Concedente si impegna a comunicare al Concessionario ogni evento rilevante, circostanza o provvedimento nella sua disponibilità che condizioni il contratto. In particolare, l'Ente Concedente è tenuto a trasmettere al Concessionario le seguenti informazioni e documenti:

a) ogni provvedimento di ogni Amministrazione Pubblica che sia nella disponibilità dell'Ente Concedente, relativo agli obblighi assunti ai sensi degli artt. 5, 18, 29 e 65 del presente Contratto;

b) ogni informazione e/o documento utile in relazione allo stato degli immobili interessati dagli interventi e dal servizio oggetto del presente Contratto;

c) l'insorgenza di motivi di pubblico interesse che possano determinare il recesso dal presente Contratto ai sensi dell'art. 42 del medesimo.

8. In conformità al modello di partenariato pubblico-privato adottato, l'approvazione del Piano degli interventi non comporta l'assunzione di responsabilità in capo all'Amministrazione per gli aspetti tecnici ed economici dell'operazione, rimanendo questi integralmente a carico del Concessionario.

Gli aggravii in termini di costi e tempi derivanti dal mancato o

ritardato rilascio delle Autorizzazioni di competenza dell'Ente Concedente sono a carico dell'Ente stesso, salvo che quest'ultimo dimostri che il mancato ottenimento o ritardo derivino da causa imputabile al Concessionario.

## **ART. 7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario si obbliga a sostenere integralmente tutti gli investimenti necessari per la realizzazione degli interventi, la cui remunerazione avviene esclusivamente mediante il Canone di cui all'art. 29, comma 2, secondo le seguenti modalità:

- a) finanziamento tramite sovvenzione PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU;
- b) per la quota residuale: contributi del Conto Termico 3.0, prestiti bancari o risorse proprie;
- c) assunzione integrale del rischio di non ottenimento dei contributi pubblici.

2. Il Concessionario si impegna ad appaltare i lavori secondo le regole del Codice dei contratti pubblici mediante:

- a) rispetto delle procedure ad evidenza pubblica per tutti gli affidamenti;
- b) applicazione delle soglie e delle procedure previste dalla normativa vigente;
- c) garanzia della trasparenza e della concorrenza negli affidamenti;
- d) rispetto dei principi di economicità, efficacia ed efficienza.

3. Il Concessionario è tenuto a presentare domanda di ammissione al contributo pubblico PNRR M7-I.17 entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e a porre in essere ogni connesso adempimento necessario all'accoglimento della domanda e alla successiva stipula dell'atto d'obbligo con il G.S.E. S.p.A. entro e non oltre 180 giorni dalla sottoscrizione. Il Concessionario assume integralmente il rischio di mancato accoglimento dell'istanza, per cause derivanti da propria imperizia o negligenza nella procedura di accesso all'agevolazione.

4. Al di fuori dei casi sopraindicati, in caso di mancato accoglimento dell'istanza di finanziamento per ragioni ascrivibili al GSE, le Parti valuteranno congiuntamente la possibilità di realizzazione dell'operazione con riferimento agli elementi economico-finanziari e tecnici acquisiti nel corso della procedura.

5. Il Concessionario si impegna a rispettare gli obblighi collaborativi previsti per il funzionamento dell'Alta Sorveglianza.

6. Fermi restando gli obblighi previsti dalla normativa vigente, il Concessionario si obbliga, sotto la propria esclusiva e completa responsabilità, a effettuare tutte le attività inerenti alla realizzazione degli interventi nel rispetto del Progetto Esecutivo e del relativo Cronoprogramma, nonché alla gestione del Servizio di Prestazione Energetica.

Lo stesso è tenuto a eseguire tutte le attività propedeutiche necessarie per la perfetta conoscenza dello stato di fatto e di diritto in relazione agli edifici/impianti oggetto dei predetti interventi e per la corretta esecuzione degli elaborati progettuali.

Sono altresì a carico del Concessionario:

a) la progettazione esecutiva, secondo quanto previsto al successivo art. 13, in conformità all'art. 44 del D.Lgs. 36/2023 sull'appalto integrato e sulla base dei requisiti di qualificazione posseduti in proprio;

b) la realizzazione degli interventi a regola d'arte, secondo quanto previsto nel Progetto Esecutivo approvato dall'Ente Concedente e con la scansione temporale specificata nel Cronoprogramma e, in particolare, la fornitura a piè d'opera di tutti i materiali e mezzi d'opera occorrenti per la realizzazione degli interventi, nonché le spese relative al loro trasporto, alla loro messa in opera e alle eventuali trasferte del personale addetto ai lavori;

c) tutte le spese accessorie necessarie per la completa realizzazione degli interventi, inclusi oneri di sicurezza, smaltimento rifiuti, allacciamenti, collaudi e certificazioni.

Sono a carico del Concessionario tutte le attività necessarie ai fini dell'ottenimento, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente, delle Autorizzazioni necessarie all'esecuzione dei lavori, in conformità all'art. 41 del D.Lgs.

36/2023 in materia di conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali.

È onere del Concessionario procedere all'istruttoria della pratica di sanatoria in caso di difformità.

Resta a carico dell'Ente Concedente il pagamento degli oneri concessori.

Se al fine di ottenere le Autorizzazioni sono richiesti ulteriori approfondimenti progettuali rispetto al Progetto di fattibilità allegato al presente Contratto, il Concessionario è tenuto a sottoporli all'Ente Concedente ai fini dell'approvazione. Gli aggravi in termini di costi e tempi derivanti dal mancato o ritardato ottenimento delle Autorizzazioni di cui al presente comma sono a carico del Concessionario, salvo che quest'ultimo dimostri che il mancato ottenimento o il ritardo derivino da causa a lui non imputabile e di aver, comunque, attivato in maniera diligente e tempestiva ogni mezzo e azione ai fini dell'ottenimento stesso.

Il Concessionario dà tempestiva comunicazione all'Ente Concedente della mancata autorizzazione e fornisce adeguata dimostrazione della non imputabilità e di essersi attivato nei predetti termini. In tale ultima ipotesi, gli aggravi in termini di costi e tempi restano a carico dell'Ente Concedente.

Il Concessionario si obbliga a eseguire, per tutta la durata del contratto, la gestione e la conduzione degli impianti e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati e degli



impianti nel rispetto di quanto previsto nel cap. 8 del Capitolato Tecnico.

Relativamente agli impianti dei cluster, il Concessionario dovrà espletare quanto previsto in qualità di Terzo Responsabile ai sensi dell'art. 129 del D.P.R. 380/2001.

3. Il Concessionario si obbliga a:

a) predisporre e gestire un sistema di monitoraggio efficiente ed efficace tale da consentire la continua verifica delle prestazioni energetiche conseguite, in conformità all'art. 200 del D.Lgs. 36/2023 che prevede la verifica e il monitoraggio durante l'intera durata del contratto;

b) installare e mantenere sistemi di misurazione e controllo conformi alle norme UNI EN ISO 50001 e UNI CEI EN 16247;

c) garantire l'accesso all'Ente Concedente a tutti i dati acquisiti attraverso piattaforme informatiche dedicate;

d) produrre report periodici sui consumi e sui risparmi conseguiti secondo le modalità stabilite nel Capitolato Tecnico.

4. Il Concessionario si obbliga ad assumere in proprio tutti i rischi connessi alla realizzazione e gestione degli impianti e all'eventuale mancato raggiungimento delle prestazioni garantite, in conformità ai principi del partenariato pubblico-privato.

In particolare, assume integralmente:

a) il rischio di costruzione: tutti i rischi legati ai ritardi nella consegna, ai costi addizionali e agli standard inadeguati;

b) il rischio di disponibilità: il rischio legato alla performance delle opere e dei servizi per l'intera durata contrattuale;

c) il rischio di offerta: il rischio che la fornitura dei servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo previsto;

d) il rischio finanziario: il rischio di non recupero degli investimenti effettuati in caso di performance insufficienti.

5. In caso di deficit di risparmio si applicano automaticamente le decurtazioni previste dal successivo articolo 54, salvo quanto previsto dal successivo comma 12. Qualora siano pendenti deficit di risparmio alla scadenza del contratto, il Concessionario è tenuto a indennizzare proporzionalmente l'Ente Concedente per il mancato raggiungimento del risparmio minimo garantito.

6. Qualora il Concessionario non benefici del bonus di cui all'articolo 30 del presente Contratto, previsto in caso di un risparmio maggiore rispetto a quello minimo garantito, può essere autorizzato dall'Ente Concedente a compensare gli eventuali deficit di risparmio con gli eccessi di risparmio conseguiti nell'anno precedente al disavanzo energetico. In presenza di un eccesso di risparmio non compensato nell'anno successivo, lo stesso viene proporzionalmente riconosciuto al Concessionario secondo le modalità stabilite nell'art. 30.

7. Il Concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo per avarie, perdite o danni che si verifichino nel cantiere durante il corso dei lavori, a eccezione di quelli provocati dal personale

dell'Ente Concedente. Il Concessionario risponde dei danni a terze parti o per danni alla proprietà dell'Ente Concedente a eccezione di quelli provocati da atti od omissioni da parte dell'Ente Concedente stesso.

8. Il Concessionario nel corso della durata del Contratto si impegna ad aggiornare l'Attestato di Prestazione Energetica in tutti i casi in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica che abbiano comportato una modifica delle prestazioni energetiche, qualora ciò sia previsto dalla normativa vigente e nel rispetto dei termini imposti dalla stessa. L'Attestato di Prestazione Energetica è rilasciato da soggetti abilitati ai sensi della legislazione vigente in materia. Il Concessionario indica all'Ente Concedente i nominativi dei tecnici incaricati alla redazione dello stesso e fornisce la necessaria documentazione attestante il possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti.

9. Il Concessionario si impegna a rispettare tutti i Criteri Ambientali Minimi (CAM) vigenti per i Servizi Energetici negli Edifici e le disposizioni del D.Lgs. 102/2014 in materia di efficienza energetica. Il rispetto dei CAM costituisce obbligo contrattuale essenziale e la sua violazione può comportare l'applicazione delle penali previste dal Capitolato Tecnico.

10. Il Concessionario si obbliga a:

a) conservare ed esibire, in caso di controlli, tutta la documentazione fiscale attestante le spese sostenute;

b) mantenere aggiornato il libretto di centrale con l'annotazione puntuale degli interventi effettuati e la quantità di energia fornita;

c) tenere la contabilità separata per tutti gli aspetti economici e finanziari dell'operazione;

d) fornire all'Ente Concedente tutti i dati e le informazioni necessarie per il monitoraggio dell'operazione.

## **ART. 8 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario è direttamente responsabile del mantenimento dei livelli prestazionali dell'edificio raggiunti con gli interventi di riqualificazione energetica per l'intera durata contrattuale, secondo le seguenti modalità concrete:

a) Garanzia di performance energetica: garantisce il mantenimento del risparmio energetico minimo del 65,02% per tutta la durata del contratto, assumendo l'obbligo di realizzare a proprie spese tutti gli interventi correttivi necessari in caso di performance insufficienti

b) Responsabilità per il ciclo di vita: assume la responsabilità per l'intero ciclo di vita dei materiali, componenti e sistemi installati, garantendo la loro efficienza e funzionalità secondo gli standard prestazionali previsti

c) Monitoraggio continuo: installa e mantiene sistemi di monitoraggio continuo delle prestazioni energetiche, fornendo all'Ente Concedente report mensili sui consumi e sui risparmi conseguiti

d) Interventi di ripristino: in caso di degrado delle prestazioni energetiche, interviene tempestivamente a proprie spese per il ripristino dei livelli garantiti, senza possibilità di rivalsa sull'Ente Concedente

2. Il Concessionario è responsabile dei danni derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di prescrizioni di leggi o del presente contratto secondo le seguenti modalità specifiche del partenariato pubblico-privato:

a) Responsabilità oggettiva: risponde oggettivamente di tutti i danni causati a persone e cose durante le fasi di progettazione, realizzazione e gestione degli interventi, indipendentemente dalla prova della colpa;

b) Responsabilità per vizi e difetti: assume la responsabilità per tutti i vizi e difetti delle opere realizzate per un periodo di 10 anni dalla loro ultimazione, con obbligo di rimedio a proprie spese;

c) Responsabilità per interruzioni del servizio: risponde di tutte le interruzioni del servizio energetico non dovute a cause di forza maggiore, con applicazione delle penali previste dall'art. 51;

d) Responsabilità ambientale: assume la piena responsabilità per tutti gli aspetti ambientali connessi agli interventi, inclusi smaltimento rifiuti, emissioni e rispetto dei criteri ambientali minimi (CAM).

3. In conformità ai principi del partenariato pubblico-privato

di cui all'art. 174 del D.Lgs. 36/2023, il Concessionario assume integralmente i seguenti rischi operativi:

a) rischio di costruzione: assume tutti i rischi legati ai ritardi nella consegna, ai costi addizionali e agli standard inadeguati, senza possibilità di rivalsa sull'ente concedente per maggiori oneri o tempi di realizzazione;

b) rischio di disponibilità: assume il rischio legato alla performance delle opere e dei servizi, garantendo la piena disponibilità e funzionalità degli impianti per l'intera durata contrattuale;

c) rischio di offerta: assume il rischio che la fornitura dei servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo previsto, con obbligo di adeguamento a proprie spese.

4. Il Concessionario assume la responsabilità finanziaria integrale dell'operazione.

5. Il Concessionario ha l'obbligo di tenere indenne e manlevare l'Ente Concedente da ogni pretesa di terzi.

6. Il Concessionario garantisce la continuità del servizio energetico secondo standard di disponibilità non inferiori al 99,5% annuo, assumendo le seguenti responsabilità specifiche:

a) Servizio di reperibilità: garantisce un servizio di reperibilità 24 ore su 24, 365 giorni all'anno, con tempi di intervento non superiori a 4 ore per le emergenze.

b) Piani di contingenza: predispone e mantiene aggiornati

piani di contingenza per garantire la continuità del servizio in caso di guasti o emergenze.

c) Sistemi di backup: installa e mantiene sistemi di backup energetico per le utenze critiche, assumendo tutti i relativi costi operativi.

d) Penali per indisponibilità: è soggetto alle penali previste dall'art. 51 per ogni ora di indisponibilità del servizio oltre le soglie contrattuali.

## **ART. 9 – TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

1. In applicazione dell'art. 119 del D.Lgs. 36/2023 e della Legge 136/2010, il Concessionario si impegna a utilizzare esclusivamente conti correnti bancari o postali "dedicati" per tutti i movimenti finanziari relativi al presente contratto di partenariato pubblico-privato e di rendimento energetico. Il Concessionario comunica all'Ente Concedente gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati entro 7 giorni dalla loro accensione o, nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie relative al presente contratto, nonché, nello stesso termine, le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi.

2. Tutti i movimenti finanziari relativi al presente contratto devono essere effettuati esclusivamente tramite bonifico bancario o postale, ovvero con altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, in conformità all'art. 119 del D.Lgs. 36/2023. Ai fini della

tracciabilità dei flussi finanziari, tutti gli strumenti di pagamento devono riportare, in relazione a ciascuna transazione:

a) il codice identificativo di gara (CIG) attribuito dall'ANAC su richiesta dell'Ente Concedente;

b) il codice unico di progetto (CUP), ove obbligatorio ai sensi della normativa vigente.

3. Il Concessionario si impegna a inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e i subcontraenti della filiera delle imprese a qualsiasi titolo interessate ai lavori, ai servizi e alle forniture oggetto del presente contratto, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 136/2010.

4. Il Concessionario, il subappaltatore o il subcontraente che ha notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui al presente articolo ne dà immediata comunicazione all'Ente Concedente e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della provincia ove ha sede l'Ente Concedente. L'Ente Concedente verifica che nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e i subcontraenti della filiera delle imprese sia inserita, a pena di nullità assoluta, l'apposita clausola sulla tracciabilità dei flussi finanziari.

5. In conformità all'art. 119, comma 6, del D.Lgs. 36/2023, il Concessionario è responsabile in solido con il subappaltatore



per gli obblighi retributivi e contributivi, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276. In caso di inadempienza contributiva risultante dal documento unico di regolarità contributiva relativo a personale dipendente del Concessionario o del subappaltatore impiegato nell'esecuzione del contratto, l'Ente Concedente può trattenere dai pagamenti l'importo corrispondente all'inadempienza per il successivo versamento diretto agli enti previdenziali e assicurativi.

6. Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento costituisce causa di risoluzione del Contratto, ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 3, comma 9-bis, della Legge 136/2010.

7. Gli obblighi di tracciabilità di cui al presente articolo si applicano anche agli investitori istituzionali e agli operatori finanziari che partecipano al finanziamento dell'operazione, inclusi i soggetti erogatori dei contributi pubblici e i finanziatori privati. Tutti i flussi finanziari relativi al presente contratto, compresi quelli derivanti dai contributi PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU e dal Conto Termico 3.0, devono rispettare le modalità di tracciabilità previste dalla normativa vigente.

8. L'Ente Concedente ha il diritto di effettuare controlli e verifiche sul rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, richiedendo al Concessionario la documentazione comprovante l'utilizzo dei conti correnti dedicati e degli

strumenti di pagamento conformi alla normativa. Il Concessionario deve conservare ed esibire, in caso di controlli, tutta la documentazione attestante il rispetto degli obblighi di tracciabilità, inclusi estratti conto, bonifici e comunicazioni agli enti competenti.

## **ART. 10 – RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO E COMMISSIONE DI CONTROLLO PARITETICA**

1. Ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, l'ing. Massimo Ruotolo è indicato dall'Ente Concedente quale Responsabile Unico del Progetto (RUP). Ai sensi del medesimo articolo è indicata come Responsabile di procedimento per la fase di gestione della procedura di affidamento il Cav. Dott. Corrado Pietro Attilio Della Torre.

2. Entro 30 giorni dalla firma del contratto, è nominata la Commissione di Controllo Paritetica composta da quattro membri terzi indicati dalle parti del presente contratto, con l'incarico di verificare attraverso l'analisi e valutazione dei dati acquisiti dal sistema di Misura e Verifica di cui al par. 10.1 del Capitolato Tecnico, che gli interventi di riqualificazione energetica effettuati stiano producendo i risparmi energetici previsti all'art. 3 del presente Contratto.

3. L'Ente Concedente sceglie due componenti della Commissione tra esperti dipendenti di enti pubblici con comprovata esperienza e qualifica professionale in campo energetico e in materia edile adeguata alla tipologia dell'opera.

Il Concessionario nomina gli altri due membri. I membri della Commissione, a garanzia della loro terzietà rispetto alle Parti, non prestano la loro attività professionale a favore delle medesime durante l'esecuzione del contratto, e garantiscono di non porsi in alcuna situazione di conflitto di interessi, né di incompatibilità, nei confronti delle Parti stesse.

4. La Commissione nomina al proprio interno il Presidente, che ha prevalenza del voto. I compensi spettanti ai componenti della Commissione nominati dal Concessionario sono a totale carico dello stesso. Nessun compenso è previsto per i componenti della Commissione nominati dall'Ente Concedente.

#### **ART. 10-BIS – COLLEGIO CONSULTIVO TECNICO**

1. Entro e non oltre 10 giorni dall'avvio dell'esecuzione del contratto, è nominato il Collegio Consultivo Tecnico, di cui agli artt. 215 e ss. Del D.Lgs. n. 36 del 2023, composto dai membri comunicati dalle Parti, individuati tra le professionalità aventi i requisiti di cui all'Allegato V.2, del predetto Decreto Legislativo.

2. Il Collegio è istituito al fine di prevenire eventuali controversie o consentire la rapida risoluzione delle stesse, o delle dispute tecniche di ogni natura che possano insorgere nell'esecuzione del contratto.

3. Le Parti concordano che ciascuna di esse nomini un componente dotato di comprovata esperienza e qualificazione professionale adeguata alla tipologia dell'opera, tra ingegneri, architetti, giuristi ed economisti con comprovata esperienza nel

settore degli appalti, delle concessioni e degli investimenti pubblici, in relazione allo specifico oggetto del presente contratto. I componenti di nomina di parte provvedono altresì alla nomina del Presidente del Collegio Consultivo Tecnico.

4. Fermi i pareri obbligatori del Collegio, le determinazioni assunte dal medesimo organo rivestono natura di lodo contrattuale ai sensi dell'articolo 808-ter del Codice di procedura civile.

5. In ogni caso, non assumono natura di lodo contrattuale le determinazioni del Collegio Consultivo Tecnico nei casi in cui è richiesto il parere sulla sospensione coattiva e sulle modalità di prosecuzione dei lavori.

### **SEZIONE III – PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE**

#### **ART. 11 – CAPITOLATO TECNICO ED ELABORATI PROGETTUALI**

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

2. Il Capitolato Tecnico definisce in particolare:

a) le specifiche tecniche degli interventi di riqualificazione energetica;

b) i parametri di prestazione energetica da conseguire;

c) le modalità di esecuzione dei lavori;

d) i criteri di manutenzione ordinaria e straordinaria;

e) le procedure di controllo e monitoraggio;

f) i livelli di servizio da garantire.

3. Gli elaborati progettuali comprendono tutti i documenti tecnici necessari per la completa definizione degli interventi, inclusi i piani di sicurezza e coordinamento.

## **ART. 12 – CRITERI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

1. Il Concessionario, durante la progettazione, costruzione ed esecuzione del contratto si impegna a porre in essere tutte le operazioni e le procedure necessarie per il rispetto dei criteri ambientali, minimi e premianti, individuati dall'Ente Concedente e contenuti negli elaborati progettuali allegati al presente contratto, in ottemperanza a quanto previsto nei decreti CAM di cui al precedente art. 3 del presente Contratto.

2. In particolare, devono essere rispettati i seguenti criteri:

a) utilizzo di materiali a basso impatto ambientale;

b) minimizzazione dei consumi energetici durante la fase di cantiere;

c) gestione sostenibile dei rifiuti di costruzione e demolizione;

d) riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>;

e) utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ove tecnicamente possibile.

3. Il Concessionario deve documentare il rispetto dei criteri ambientali attraverso apposite certificazioni e relazioni tecniche.

4. Il Concessionario, in ottemperanza al D.M. 24 novembre 2025 in vigore dal 2 febbraio 2026, deve redigere la Diagnosi Energetica per l'analisi dei consumi energetici ante intervento con il metodo di simulazione dinamica oraria, reso obbligatorio in caso di ristrutturazioni importati di primo e secondo livello e su edifici con superficie utile maggiore o uguale a 1.000 metri quadri.

### **ART. 13 – PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

1. Entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, il Concessionario redige e trasmette al RUP il Progetto Esecutivo in conformità all'art. 41 e all'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, nonché alle disposizioni dell'art. 200 del D.Lgs. 36/2023 sui contratti di rendimento energetico.

2. Entro i successivi 15 giorni l'Ente Concedente presenta le proprie osservazioni al fine della redazione del cronoprogramma definitivo degli interventi, secondo le modalità previste dall'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 sulla verifica della progettazione.

3. Il Progetto Esecutivo, redatto in conformità al precedente livello di progettazione di fattibilità tecnico-economica, determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto con l'indicazione delle coperture finanziarie e il cronoprogramma coerente con quello del Progetto di Fattibilità tecnico-economica.

4. Come stabilito dall'art. 41, comma 8, del D.Lgs. 36/2023, il Progetto Esecutivo deve sviluppare un livello di definizione degli elementi tale da individuarne compiutamente la funzione, i requisiti, la qualità e il prezzo, ed essere corredato del piano di manutenzione dell'opera per l'intero ciclo di vita.

5. Il Progetto Esecutivo deve essere sviluppato a un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo, con particolare attenzione agli aspetti energetici e prestazionali richiesti dall'art. 200 del D.Lgs. 36/2023.

6. Il progetto deve essere, altresì, corredato di apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, in relazione al ciclo di vita dell'opera stessa e agli obiettivi di risparmio energetico da conseguire per l'intera durata contrattuale.

7. Il Progetto Esecutivo è completo di tutti gli elaborati e gli elementi necessari ai fini del rilascio degli obbligatori titoli abilitativi e dell'accertamento delle conformità ai sensi delle normative vigenti, in conformità all'art. 41, comma 6, lett. f), del D.Lgs. 36/2023.

8. Il Concessionario, in base all'art. 90 del D.Lgs. 81/2008 e all'art. 41 del D.Lgs. 36/2023, propone all'Ente Concedente il Coordinatore per la Progettazione che redige, per il Progetto Esecutivo, il Piano di Sicurezza e di Coordinamento.

9. La verifica e l'approvazione del Progetto Esecutivo da parte dell'Ente Concedente verrà eseguita da un dipendente

dell'Area Tecnica di Aler Bergamo Lecco Sondrio, competente e con esperienza in lavori di lavori di efficientamento energetico, conformemente a quanto disciplinato dall'art. 42 del D.Lgs. 36/2023 sui livelli di progettazione, entro 15 giorni dalla presentazione.

10. L'incaricato attesterà la conformità degli elaborati progettuali alle normative vigenti e, in contraddittorio con il progettista autore del progetto di fattibilità corredato dalla diagnosi energetica allegato al presente contratto, la conformità alle scelte progettuali del progetto esecutivo stesso.

11. L'incaricato effettua, in contraddittorio con la Commissione di Controllo Paritetica (ove prevista, o con il RUP), l'analisi del programma Misura e Verifica (M&V) per garantire la corretta implementazione del sistema di monitoraggio previsto dall'art. 200 del D.Lgs. 36/2023.

12. Il Concessionario si impegna a effettuare tutte le eventuali modifiche richieste dal soggetto verificatore a seguito della verifica di cui all'art. 34 dell'Allegato I.7 del Codice. Il RUP sottoscrive la validazione del Progetto Esecutivo e fa preciso riferimento al rapporto conclusivo del soggetto preposto alla verifica e alle eventuali controdeduzioni del progettista, in conformità all'art. 42, comma 4, del D.Lgs. 36/2023.

13. Il Concessionario si impegna a ottenere tutti i titoli abilitativi, le autorizzazioni ed i pareri previsti dalle normative vigenti in materia di lavori pubblici, di tutela dell'ambiente, di



urbanistica, efficienza energetica e certificazione energetica.

Sono a carico del Concessionario tutte le attività necessarie ai fini dell'ottenimento, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente, delle Autorizzazioni necessarie. Gli aggravii in termini di costi e tempi derivanti dal mancato o ritardato ottenimento delle Autorizzazioni sono a carico del Concessionario, salvo che quest'ultimo dimostri che il mancato ottenimento o il ritardo derivino da causa a lui non imputabile.

14. Il Concessionario è in ogni caso responsabile nei confronti dell'Ente Concedente e di terzi per eventuali errori, vizi e/o difetti della progettazione nonché nella predisposizione della documentazione tecnica ed amministrativa, impegnandosi a tenere manlevato ed indenne l'Ente Concedente per ogni danno/costo o pretesa che possa derivare al riguardo. È nullo ogni patto che escluda o limiti la responsabilità del progettista per errori o omissioni nella progettazione che pregiudichino, in tutto o in parte, la realizzazione dell'opera o la sua futura utilizzazione. La validazione dei documenti di progettazione non escluderà né diminuirà in alcun caso la responsabilità del Concessionario in merito alla corretta e completa predisposizione della medesima.

15. I lavori hanno inizio solo ad esito positivo dei suddetti titoli, autorizzazioni e pareri, e sono realizzati nel rispetto del Cronoprogramma facente parte del progetto esecutivo. I lavori

si intendono iniziati a far data dalla sottoscrizione congiunta fra le parti del Verbale di Presa in Consegna, che deve contenere tutti gli elementi necessari per la corretta esecuzione degli interventi di efficientamento energetico.

16. Il mancato rispetto dei tempi previsti dal presente articolo comporta il pagamento delle penali di cui al cap. 13 del Capitolato Tecnico, calcolate secondo i parametri stabiliti per i contratti di rendimento energetico.

17. Il Progetto Esecutivo deve garantire il rispetto di tutti i Criteri Ambientali Minimi (CAM) vigenti per i Servizi Energetici negli Edifici, in conformità all'art. 57 del D.Lgs. 36/2023. Il progetto deve inoltre assicurare il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 102/2014 in materia di efficienza energetica e delle norme tecniche di settore.

#### **ART. 14 – EDIFICI OGGETTO DEL CONTRATTO E LORO CONSEGNA/INIZIO E FINE LAVORI**

1. Entro 30 giorni dalla validazione del Progetto Esecutivo si procede alla consegna degli edifici in contraddittorio tra le Parti.

2. È cura del Concessionario eseguire tutte le attività propedeutiche alla presa in consegna dei fabbricati e degli impianti come riportato nel cap. 5 del Capitolato Tecnico. In particolare, dovrà redigere un apposito Verbale di Presa in Consegna, in contraddittorio con l'Ente Concedente.

3. L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere previste

nel progetto allegato al presente contratto coincide con la data di sottoscrizione del Verbale di Presa in Consegna e contestuale Inizio dei Lavori.

4. A decorrere dalla data di inizio dei lavori, il Concessionario completa i lavori di riqualificazione energetica previsti nel termine di 22 mesi naturali e consecutivi come da cronoprogramma descritto nel Progetto Esecutivo, compreso l'approvazione del certificato di collaudo tecnico amministrativo.

5. Eventuali ritardi dell'inizio dei lavori di riqualificazione energetica, del termine dei lavori di riqualificazione energetica e/o dell'inizio dell'erogazione del Servizio, per cause proprie del Concessionario, comportano l'applicazione delle penali di cui al cap. 13 del Capitolato Tecnico.

6. I lavori per la realizzazione delle opere previste dal progetto allegato al presente Contratto, il loro inizio, svolgimento, completamento, seguono l'iter procedurale previsto dal D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. e dalle normative tecniche di riferimento.

#### **ART. 15 – DIREZIONE LAVORI**

1. La direzione dei lavori nei contratti di rendimento energetico presenta specificità che richiedono una disciplina particolare, in conformità all'art. 114 del D.Lgs. 36/2023 e all'art. 200 del medesimo Codice.

2. L'Ente Concedente nomina il direttore dei lavori prima

dell'avvio della progettazione, su proposta del RUP, nel rispetto delle regole del D.lgs. 36/2023, garantendo che il Direttore dei Lavori sia in possesso di:

- a) qualificazione rapportata alla tipologia e caratteristiche del contratto di efficientamento energetico;
- b) competenze specifiche in materia di impianti termici, elettrici e di efficienza energetica;
- c) conoscenza delle normative sui contratti di rendimento energetico e sui sistemi di monitoraggio;
- d) esperienza documentata in interventi di riqualificazione energetica di importo analogo.

3. Il direttore dei lavori, oltre ai compiti generali previsti dall'art. 114 del D.Lgs. 36/2023, svolge le seguenti funzioni specifiche:

- a) controllo della conformità degli interventi agli obiettivi di risparmio energetico previsti;
- b) verifica dell'installazione e configurazione dei sistemi di monitoraggio energetico;
- c) controllo della qualità dei materiali e componenti in relazione alle prestazioni energetiche;
- d) supervisione delle prove di commissioning degli impianti;
- e) verifica della conformità ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) vigenti.

4. Il direttore dei lavori ha il dovere, attesa la connotazione tecnica della sua obbligazione, di vigilare affinché l'opera sia

eseguita in maniera conforme al regolamento contrattuale, al progetto, al capitolato e alle regole della buona tecnica.

Nei contratti EPC, tale responsabilità si estende specificamente a:

a) Vigilanza sul raggiungimento degli standard prestazionali energetici;

b) Controllo della corretta installazione dei sistemi di misurazione;

c) Verifica della conformità delle opere alle diagnosi energetiche;

d) Supervisione delle attività di taratura degli strumenti di monitoraggio.

5. Gli oneri per la direzione lavori sono a carico del Concessionario, in conformità al modello di partenariato pubblico-privato adottato e i corrispettivi saranno pagati secondo le modalità stabilite al momento del conferimento dell'incarico in modo concordato tra le parti.

6. Il Direttore dei Lavori deve garantire la collaborazione adeguata e il trasferimento delle informazioni necessarie per l'espletamento delle attività di Alta Sorveglianza, anche relative all'avanzamento della contabilità dei lavori, della sicurezza e del rispetto delle disposizioni previste negli atti di finanziamento.

7. Il Direttore dei Lavori garantirà ogni collaborazione necessaria in caso di audit.

## **ART. 15-BIS – COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA**

1. L'Ente Concedente nomina il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (CSE), scelto tra professionisti in possesso dei requisiti di cui all'art. 90 del D.Lgs. 81/2008 e di competenze specifiche in:

- a) Sicurezza negli interventi su impianti termici ed elettrici;
- b) Gestione dei rischi da amianto e materiali pericolosi negli edifici esistenti;
- c) Coordinamento delle attività in edifici occupati;
- d) Normativa specifica per la sicurezza negli interventi di efficientamento energetico.

Compiti specifici del CSE nei contratti EPC:

- a) Elaborazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento specifico per interventi di efficientamento;
- b) Coordinamento delle attività in presenza di utenti negli edifici;
- c) Gestione dei rischi derivanti da interventi su impianti esistenti;
- d) Controllo dell'applicazione delle procedure di sicurezza per lavori in quota e spazi confinati;
- e) Verifica della conformità alle norme di sicurezza per impianti termici ed elettrici.

2. Gli oneri per il coordinamento della sicurezza sono a carico del Concessionario e comprendono:

- a) Compenso del coordinatore secondo le tariffe

professionali;

b) Costi per la formazione specifica del personale;

c) Oneri per dispositivi di protezione individuale e collettiva;

d) Spese per la segnaletica e le misure di sicurezza specifiche.

## **ART. 16 - COLLAUDO TECNICO**

### **FUNZIONALE/ENERGETICO ED AMMINISTRATIVO**

Il collaudo ha lo scopo di verificare e certificare che i lavori di efficientamento siano stati eseguiti a regola d'arte, secondo il progetto approvato e le relative prescrizioni tecniche, nonché le eventuali perizie di variante, in conformità del presente contratto e degli eventuali atti di sottomissione o aggiuntivi debitamente approvati.

1. Il collaudo in corso d'opera si articola in due fasi distinte:

1. Collaudo tecnico funzionale/energetico: verifica della conformità degli impianti alle specifiche tecniche e del raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico;

2. Collaudo amministrativo: verifica che i dati risultanti dalla contabilità finale e dai documenti giustificativi corrispondano fra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità, ma anche per qualità dei materiali, dei componenti e delle provviste, e comprende altresì tutte le verifiche tecniche previste dalle normative di settore. Comprende anche l'esame delle riserve del Concessionario, sulle quali non sia già intervenuta una

risoluzione definitiva in via amministrativa, se iscritte nel registro di contabilità e nel conto finale nei termini e nei modi stabiliti dal Codice degli Appalti.

2. L'Ente Concedente nomina una commissione di collaudo composta da:

- a) Un collaudatore principale con competenze in efficienza energetica;
- b) Un esperto in sistemi di monitoraggio e misurazione;
- c) Un tecnico specializzato nella tipologia di impianti oggetto degli interventi.

La commissione deve possedere i requisiti di cui all'art. 116, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 e competenze specifiche certificate in materia di efficienza energetica.

3. Procedure di collaudo tecnico-funzionale:

- a) Verifica della conformità degli impianti alle specifiche del progetto esecutivo;
- b) Test di funzionamento di tutti i componenti installati;
- c) Controllo della corretta installazione dei sistemi di monitoraggio;
- d) Verifica delle certificazioni di conformità degli impianti;
- e) Test di sicurezza e controllo delle protezioni;
- f) Verifica della conformità ai CAM e alle norme tecniche di settore.

4. Procedure di collaudo energetico:

- a) Verifica della baseline energetica post-intervento;



- b) Test di commissioning di tutti gli impianti;
- c) Misurazione delle prestazioni energetiche iniziali;
- d) Validazione del sistema di monitoraggio e verifica (M&V);
- e) Controllo della conformità agli standard di prestazione energetica;
- f) Verifica dell'aggiornamento degli Attestati di Prestazione Energetica.

#### 5. Procedure di collaudo amministrativo

- a) Il Direttore dei Lavori ha l'obbligo di presenziare alla visita di collaudo.
- b) Le operazioni di collaudo sono completate, con l'emissione del relativo certificato, entro i termini di cui all'articolo 116, comma 2, del Codice degli Appalti.
- c) Il collaudo è affidato a una commissione e le operazioni sono dirette dal presidente. I verbali, l'atto di collaudo e le eventuali relazioni sono firmati da tutti i componenti della commissione.
- d) Se vi è dissenso tra i componenti della commissione di collaudo, le conclusioni del collaudo sono assunte a maggioranza e della circostanza si dà atto nel certificato. Nel caso di commissione composta da due componenti, prevalgono le conclusioni formulate dal presidente. Il componente dissenziente ha diritto di esporre le ragioni del dissenso negli atti del collaudo.
- e) Esaminati i documenti acquisiti e accertatane la

completezza, l'organo di collaudo fissa il giorno della visita di collaudo e ne informa il RUP e il direttore dei lavori; quest'ultimo ne dà tempestivo avviso al Concessionario, al personale incaricato della sorveglianza e della contabilità dei lavori e, ove necessario, agli eventuali incaricati dell'assistenza giornaliera dei lavori, affinché intervengano alla visita di collaudo.

f) Se il Concessionario, pur tempestivamente invitato, non interviene alla visita di collaudo, questa viene esperita alla presenza di due testimoni estranei dell'Ente Concedente e la relativa spesa è posta a carico del Concessionario.

g) Della visita di collaudo è redatto processo verbale che, oltre a una sintetica descrizione dell'opera e della sua ubicazione e ai principali estremi dell'appalto, deve contenere le seguenti indicazioni:

- gli estremi del provvedimento di nomina dell'organo di collaudo;
- il giorno della visita di collaudo;
- generalità degli intervenuti alla visita e di coloro che, sebbene invitati, non sono intervenuti.

h) L'organo di collaudo, ultimate le procedure di collaudo, provvede a confrontare i dati di fatto risultanti dal processo verbale di visita con i dati di progetto, delle varianti approvate e dei documenti contabili. All'esito del predetto confronto e sulla base di quanto rilevato, provvede a formulare le proprie

considerazioni sull'esecuzione dei lavori in rapporto alle prescrizioni contrattuali e alle disposizioni impartite dal direttore dei lavori, nonché a determinare, anche sulla scorta dei pareri del RUP:

- se il lavoro sia collaudabile;
- a quali condizioni e restrizioni si possa collaudare;
- i provvedimenti da prendere qualora non sia collaudabile;
- le modificazioni da introdursi nel conto finale;
- il credito o l'eventuale debito maturato dal Concessionario.

i) Ai fini di quanto prescritto dal Codice degli Appalti e dal relativo allegato II.12 in materia di qualificazione, l'organo di collaudo esprime le sue valutazioni sulle modalità di conduzione dei lavori da parte del Concessionario e del subappaltatore.

j) Con apposita relazione riservata il collaudatore espone il proprio parere sulle riserve e domande dell'esecutore e sulle eventuali penali sulle quali non sia già intervenuta una risoluzione definitiva.

k) In caso di discordanza fra la contabilità e lo stato di fatto, le verifiche ne accertano le cause e apportano le opportune rettifiche al conto finale. In caso di gravi discordanze, l'organo di collaudo sospende le operazioni e ne riferisce al RUP presentandogli le sue proposte; il RUP trasmette all'Ente Concedente la relazione e le proposte dell'organo di collaudo.

6. Il collaudo deve essere completato entro 6 mesi dall'ultimazione dei lavori, articolato come segue:

a) Collaudo tecnico-funzionale: entro 3 mesi dall'ultimazione;

b) Collaudo energetico: entro 6 mesi, per consentire la stabilizzazione delle prestazioni;

c) Periodo di osservazione: 12 mesi per la verifica delle prestazioni energetiche effettive.

7. Entro trenta giorni dalla data di presa in consegna degli impianti, formalizzata dalla sottoscrizione del Verbale di Presa in Consegna, l'Ente Concedente affida l'incarico del collaudo dei lavori di riqualificazione energetica in corso d'opera secondo le modalità prescritte dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici, di cui all'art. 116 del D.Lgs. n. 36 del 2023.

8. Il certificato di collaudo è emesso entro il termine perentorio di sei mesi (fatti salvi casi particolari) dalla data di ultimazione dei lavori di riqualificazione energetica ed ha carattere provvisorio. I criteri per il collaudo delle opere sono indicati nel Capitolato Tecnico.

9. Durante l'espletamento di ogni accertamento, controllo o Collaudo, il Concessionario si impegna a fornire ogni assistenza e collaborazione necessaria, anche mettendo a disposizione la strumentazione e il personale occorrente.

10. Il certificato di collaudo assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione e deve essere approvato dall'Ente Concedente; il silenzio di quest'ultimo protrattosi per

due mesi oltre il predetto termine di due anni equivale ad approvazione.

11. Riscontrandosi nella visita di collaudo difetti o mancanze riguardo all'esecuzione dei lavori tali da rendere il lavoro assolutamente inaccettabile, l'organo di collaudo rifiuta l'emissione del certificato di collaudo e procede a termini di cui all'art. 25, dell'Allegato II.14, al D.Lgs. n. 36, del 31 marzo 2023.

12. Se i difetti e le mancanze sono di poca entità e sono riparabili in breve tempo, l'organo di collaudo prescrive specificatamente le lavorazioni da eseguire, assegnando all'esecutore un termine non superiore a 30 giorni; il certificato di collaudo non è rilasciato sino a che da apposita dichiarazione del direttore dei lavori, confermata dal responsabile del procedimento, risulti che l'esecutore abbia completamente e regolarmente eseguito le lavorazioni prescrittegli, ferma restando la facoltà dell'organo di collaudo di procedere direttamente alla relativa verifica. Nel caso di inottemperanza da parte dell'esecutore si applicano le penali di cui al capitolo 13 del Capitolato Tecnico.

13. Se infine i difetti e le mancanze non pregiudicano la stabilità dell'opera e la regolarità del servizio cui l'intervento è strumentale, l'organo di collaudo determina, nell'emissione del certificato, la somma che, in conseguenza dei riscontrati difetti, deve detrarsi dal credito dell'esecutore.

14. La commissione redige:

- a) Certificato di collaudo tecnico-funzionale;
- b) Certificato di collaudo energetico;
- c) Certificato di collaudo tecnico- amministrativo finale;
- d) Rapporto dettagliato sulle prestazioni misurate;
- e) Verbale di consegna degli impianti;
- f) Manuale d'uso e manutenzione aggiornato;
- g) Fascicolo tecnico dell'opera.

15. Tutti gli oneri relativi al collaudo sono a carico del Concessionario, inclusi:

- a) Compensi della commissione di collaudo;
- b) Costi per prove e verifiche tecniche;
- c) Spese per strumentazione di misura;
- d) Oneri per certificazioni e documentazione tecnica.

#### **ART. 16-BIS - ALTA SORVEGLIANZA DELL'ENTE CONCEDENTE**

Fermo quanto previsto dalle norme precedenti del presente contratto, l'Alta Sorveglianza svolge compiti di verifica ed impulso per l'esatto adempimento di tutte le fasi del contratto, inclusa la fase di richiesta del finanziamento e di progettazione delle opere.

L'Alta Sorveglianza può essere svolta mediante forme di collaborazione diretta con il Concessionario, anche attraverso incontri e condivisione collegiale delle verifiche e delle direttive.

Il soggetto incaricato dell'Alta Sorveglianza può servirsi di Uffici

e Collaboratori dell'Ente Concedente e di adeguato supporto specialistico, ove ritenuto necessario.

1. L'Ente Concedente nomina un responsabile dell'Alta Sorveglianza con:

a) Competenze tecniche specifiche in efficientamento energetico;

b) Esperienza in contratti di partenariato pubblico-privato;

c) Conoscenza delle normative sui contratti EPC;

d) Qualificazione professionale adeguata alla complessità dell'intervento;

e) Conoscenza della normativa economico-finanziaria.

2. Le Funzioni dell'Alta Sorveglianza saranno svolte dall'Ente Concedente e, tra le altre, devono prevedere:

a) controllo del rispetto degli obiettivi di risparmio energetico;

b) verifica della conformità agli standard qualitativi previsti;

c) monitoraggio dell'avanzamento dei lavori rispetto al cronoprogramma;

d) controllo della corretta applicazione del Piano Economico Finanziario;

e) verifica del rispetto delle condizioni contrattuali specifiche del PPP.

3. Il responsabile dell'Alta Sorveglianza:

a) ha accesso a tutti i cantieri e alla documentazione tecnica;

b) partecipa alle riunioni di coordinamento con la direzione lavori;

c) redige report periodici per il RUP;

d) può richiedere verifiche e controlli aggiuntivi;

e) coordina le attività con la Commissione di Controllo Paritetica;

f) ha diritto a visionare in ogni momento la documentazione tecnica di avanzamento dei lavori, la documentazione tecnica relativa alla gestione energetica e la documentazione relativa alle agevolazioni ottenute per la realizzazione dell'investimento.

4. Tutti gli oneri dell'Alta Sorveglianza sono a carico del Concessionario, inclusi:

a) compenso del responsabile dell'alta sorveglianza;

b) supporto logistico (locali, attrezzature informatiche, personale di assistenza);

c) costi per strumentazione di controllo e verifica;

d) spese per trasferte e sopralluoghi.

## **ART. 17 - SOSPENSIONE DEGLI INTERVENTI DI COSTRUZIONE ED INSTALLAZIONE**

1. La sospensione totale o parziale dei lavori può essere disposta in ragione di circostanze oggettive, straordinarie, impreviste e imprevedibili, non imputabili al Concessionario, idonee a impedire temporaneamente l'esecuzione a regola d'arte degli stessi, per il tempo strettamente necessario alla



cessazione delle cause che hanno comportato l'interruzione.

2. Gli interventi di costruzione e installazione possono essere sospesi:

a) al ricorrere di circostanze speciali impeditive, in via temporanea, dell'utile prosecuzione dei lavori a regola d'arte, come di seguito individuate:

b) indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili all'Ente Concedente, al Concessionario e/o a terzi affidatari di lavori o servizi oggetto del Contratto;

c) impossibilità di accedere a materie prime e/o servizi necessari ad adempiere alle obbligazioni contrattuali per cause non imputabili all'Ente Concedente, al Concessionario e/o a terzi affidatari di lavori o Servizi oggetto del Contratto;

d) allagamenti, incendi, rottura tubature, danni accidentali agli impianti;

iv) scioperi (fatta eccezione per quelli che riguardano il Concessionario o terzi affidatari di lavori o servizi);

e) per ragioni di necessità e urgenza, quali il pericolo grave e imminente di danno alla salute, all'integrità fisica e alla sicurezza.

3. Nessun indennizzo o risarcimento è dovuto al Concessionario, salvo quanto disposto dal successivo comma 8.

4. Il Concessionario non può sospendere unilateralmente l'esecuzione dei lavori, salvo i casi di sospensione di cui alla

lettera b) del precedente comma 1, per ragioni di sicurezza, necessità e urgenza.

5. In caso di impossibilità temporanea di eseguire parzialmente i lavori, il Concessionario è tenuto a proseguire regolarmente le parti di lavori eseguibili.

6. Qualora la singola sospensione, o una serie di sospensioni, dei lavori disposta ai sensi del comma 1, lettere a) e b), sia cumulativamente superiore a un quarto della durata complessiva prevista per l'esecuzione dei lavori, e comporti altresì l'alterazione significativa dell'Equilibrio Economico Finanziario, le Parti possono procedere alla revisione del contratto e avviare la procedura di riequilibrio secondo le modalità dell'articolo 32 del presente Contratto, nettizzando in ogni caso la compensazione di quanto recuperato dall'Operatore Economico attraverso gli indennizzi assicurativi.

7. Qualora la durata della sospensione dei lavori superi cumulativamente i 180 giorni e comporti l'alterazione significativa dell'equilibrio economico finanziario si applica l'articolo 45, commi 3 e 4, per gli eventi di forza maggiore.

8. L'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario è da considerarsi significativa quando l'evento determini uno scostamento degli indicatori di equilibrio di cui all'articolo 31 superiore al 15% per almeno due esercizi consecutivi, tale da compromettere la sostenibilità finanziaria dell'operazione e da non poter essere assorbito dal Concessionario nell'ambito dei

rischi allocati a suo carico dalla Matrice dei Rischi.

9. Qualora la durata della sospensione dei lavori superi cumulativamente i 180 giorni e comporti l'alterazione significativa dell'equilibrio economico finanziario si applica l'articolo 45, commi 3 e 4, per gli eventi di forza maggiore.

10. Nei casi di sospensioni totali o parziali disposte dall'Ente Concedente per cause non imputabili al Concessionario diverse da quelle di cui al comma 1, al Concessionario è dovuto un risarcimento quantificato sulla base dei seguenti criteri così come disposto dall'art. 8, comma 2, dell'Allegato II.14, al D.lgs. n. 36, del 31 marzo 2023:

a) i maggiori oneri per spese generali infruttifere si ottengono sottraendo all'importo contrattuale l'utile di impresa nella misura del 10 per cento e le spese generali nella misura del 15 per cento e calcolando sul risultato la percentuale del 6,5%.

Tale risultato va diviso per il tempo contrattuale e moltiplicato per i giorni di sospensione e costituisce il limite massimo previsto per il risarcimento quantificato sulla base del criterio di cui alla presente lettera;

b) la lesione dell'utile è riconosciuta coincidente con la ritardata percezione dell'utile d'impresa, nella misura pari agli interessi legali di mora di cui all'art. 2, co. 1, lett. e), del D.lgs. n. 231/2002, computati sulla percentuale del 10%, rapportata alla durata della sospensione;

c) il mancato ammortamento e le retribuzioni inutilmente

corrisposte sono riferiti rispettivamente al valore reale, all'atto della sospensione, dei macchinari esistente in cantiere e alla consistenza della mano d'opera accertati dal DL;

d) la determinazione dell'ammortamento avviene sulla base dei coefficienti annui fissati dalle vigenti norme fiscali.

11. Al verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 1, il Concessionario che non sia in grado di ultimare i lavori in tutto o in parte, ne dà immediata comunicazione all'Ente Concedente, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento e le conseguenze a esso connesse. Il RUP può disporre la sospensione dell'esecuzione dei lavori, ove possibile dando preavviso a mezzo PEC (ovvero tramite la piattaforma di approvvigionamento digitale di cui all'articolo 59) al Concessionario entro il termine non inferiore a 5 giorni, compilando, se possibile con l'intervento del Concessionario o di suo legale rappresentante, il verbale di sospensione, con indicazione delle ragioni che hanno determinato l'interruzione dei lavori, dello stato di avanzamento dei lavori, dei mezzi e strumenti esistenti rimasti nei luoghi di svolgimento delle prestazioni contrattuali e delle cautele da attivare nel più breve tempo possibile per la ripresa dei lavori. Il verbale è trasmesso a mezzo posta elettronica certificata (ovvero tramite la piattaforma di approvvigionamento digitale di cui all'articolo 59) al Responsabile Unico del Progetto entro e non oltre 5 giorni dalla data di redazione. La sospensione è disposta per il

tempo strettamente necessario. Cessate le cause della sospensione, il RUP dispone la ripresa dei lavori, redigendo apposito verbale.

#### **ART. 18 - STRUTTURA FINANZIARIA DELL'OPERAZIONE**

1. La realizzazione degli interventi avviene interamente a carico del Concessionario, la cui remunerazione avviene esclusivamente mediante il Canone di cui all'art. 29, comma 2, mediante la seguente struttura finanziaria vincolante

a) sovvenzione del costo degli interventi tramite la misura del PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU, erogata direttamente dal GSE al Concessionario;

b) copertura della quota residuale attraverso contributi del Conto Termico 3.0, finanziamenti bancari o risorse proprie del Concessionario.

2. Il Concessionario assume integralmente il rischio finanziario dell'operazione secondo le seguenti modalità concrete:

a) presenta domanda di accesso ai contributi pubblici entro i termini previsti dalla normativa, assumendo il rischio del loro mancato ottenimento, nel caso in cui la domanda venga rigettata per ragioni ascrivibili al Concessionario;

b) garantisce comunque la realizzazione degli interventi anche in caso di diniego o riduzione dei contributi pubblici, nel caso in cui il diniego o la riduzione siano ascrivibili al Concessionario;

c) nei casi di cui alle lett. a) e b) di cui sopra, reperisce autonomamente le risorse finanziarie alternative necessarie per la copertura integrale dei costi;

d) non può vantare alcuna pretesa risarcitoria nei confronti dell'Ente Concedente in caso di mancato ottenimento dei finanziamenti.

3. La sostenibilità economica dell'operazione è garantita dal Concessionario attraverso l'asseverazione del Piano Economico Finanziario da parte di un soggetto abilitato, che ne attesta l'equilibrio ai sensi dell'art. 31.

#### **ART. 18-BIS – CONTRIBUTO PUBBLICO**

1. L'operatore economico si obbliga a porre in essere tutte le attività necessarie ai fini della presentazione e dell'accoglimento della domanda di accesso al contributo pubblico di cui al DM 9 aprile 2025.

2. Il contributo pubblico in sovvenzione previsto dal DM 9 aprile 2025 sarà erogato dal GSE alla Società di Servizi Energetici a seguito dell'ammissione alla Misura.

In particolare, l'erogazione sarà suddivisa in:

- un'anticipazione fino al 30% del contributo in sovvenzione a seguito della presentazione al GSE di una fideiussione bancaria o assicurativa avente le caratteristiche riportate nelle Regole Operative del GSE;

- un SAL al 50% di costi ammissibili sostenuti calcolato sulla base dei soli interventi conclusi come evidenziato dalla DSAN

|  |                                                                  |  |
|--|------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                  |  |
|  | "Certificazione dei lavori sostenuti" sottoscritta               |  |
|  | congiuntamente al RUP;                                           |  |
|  | • un SAL al 75% di costi ammissibili sostenuti calcolato sulla   |  |
|  | basa dei soli interventi conclusi come evidenziato dalla DSAN    |  |
|  | "Certificazione dei lavori sostenuti" sottoscritta               |  |
|  | congiuntamente al RUP;                                           |  |
|  | • un SALDO finale al completamento dei lavori previsti           |  |
|  | certificati dal RUP, all'interno di tale richiesta la ESCO dovrà |  |
|  | dare evidenza del risparmio conseguito attraverso la messa a     |  |
|  | disposizione del GSE dell'APE EX ANTE e dell'APE EX POST di      |  |
|  | ogni edificio nonché dell'APE EX post di ogni unità immobiliare. |  |
|  | 3. Per ogni richiesta di erogazione dei fondi in sovvenzione     |  |
|  | al GSE è richiesto il nulla osta da parte dell'Ente Concedente.  |  |
|  | 4. È consentito alla ESCO, previa autorizzazione dell'Ente       |  |
|  | concedente, apportare delle modifiche progettuali agli           |  |
|  | interventi ammessi stante il mantenimento dei requisiti previsti |  |
|  | dal DM 9 aprile 2025 e dalla Regole Operative del GSE.           |  |
|  | 5. A seguito della variazione il valore della sovvenzione non    |  |
|  | potrà comunque superare il valore determinato in fase di         |  |
|  | ammissione.                                                      |  |
|  | 6. La ESCO si impegna a rispettare tutte le prescrizioni         |  |
|  | inserite nell'Atto D'obbligo del GSE e ad operare in linea con   |  |
|  | quanto previsto dal DM 9 aprile 2022 e dalle Regole Operative    |  |
|  | del GSE pena la revoca del contributo da parte del GSE.          |  |
|  | <b>SEZIONE IV - GESTIONE</b>                                     |  |
|  | 71                                                               |  |

## **ART. 19 - GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE**

### **DEGLI EDIFICI**

1. Il Concessionario, nell'ambito del Servizio Prestazione Energetica, dovrà eseguire, per tutta la durata del contratto, la gestione e la conduzione degli impianti e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati e degli impianti nel rispetto di quanto previsto nel cap. 8 del Capitolato Tecnico. Relativamente agli impianti, riportati in allegato, il Concessionario dovrà espletare quanto previsto in qualità di Terzo Responsabile.

2. Le attività oggetto del presente articolo si considerano remunerate attraverso i contributi pubblici e i risparmi energetici conseguiti, in conformità al modello di partenariato pubblico-privato adottato.

3. L'approvazione del piano delle manutenzioni da parte dell'Ente Concedente non esonera il Concessionario dalle responsabilità stabilite nel presente contratto.

### **ART. 20 - TERZO RESPONSABILE**

1. Il Concessionario, alla data di presa in consegna degli impianti, formalizzata dalla sottoscrizione del Verbale di Presa in Consegna, assume la funzione di terzo responsabile, ai sensi del D.P.R. n. 74 del 2013 e s.m.i. e svolge i compiti previsti dal Capitolato Tecnico.

2. L'assunzione della funzione di terzo responsabile vige per tutta la durata del contratto. L'incarico viene riportato nel



libretto di impianto/centrale, oltre che nel Verbale di Presa in consegna. Il Concessionario è responsabile del rispetto di tutte le normative vigenti in materia di conduzione e manutenzione degli impianti termici.

3. Il Concessionario intende avvalersi dell'impresa ausiliaria MULTI MANUTENZIONE SRL con sede in Cusano Milanino (MI) Via Abele Merli n. 10 - 20095 , C.F./P.IVA: 10786530153 per l'assunzione della qualifica di "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico" ai sensi degli artt. 1, comma 1, lett. o) del D.P.R. n. 412/1993 e s.m.i. e dell'art. 6, comma 8, del D.P.R n. 74/2013 e s.m.i., la quale mette a disposizione, per tutta la durata dell'appalto, le risorse necessarie di cui è carente il Concessionario, come da contratto di avvalimento presentato in sede di gara e sottoscritto da entrambe le parti in data 29 marzo 2026.

## **ART. 21 - RESPONSABILE PER LA GESTIONE, LA CONDUZIONE E LA MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

1. Il Concessionario nomina ing. Giovanni Daniele Dragano quale Responsabile per la gestione, la conduzione e la manutenzione degli edifici e impianti, in esecuzione del Servizio di Prestazione Energetica, oggetto del presente Contratto. Al predetto Responsabile faranno capo tutte le eventuali contestazioni relative all'esecuzione del Servizio di Prestazione Energetica, che, se comunicate per iscritto a mezzo PEC, si intendono come validamente effettuate direttamente tra le

Parti.

2. Il Concessionario deve conferire mandato con rappresentanza, per atto pubblico e deposito presso l'Ente Concedente, al soggetto nominato Responsabile, che dev'essere in possesso dei requisiti d'idoneità tecnici e morali necessari per l'esercizio delle attività relative all'esecuzione delle obbligazioni contrattuali in capo al Concessionario.

3. L'Ente Concedente può esigere il cambiamento immediato del rappresentante del Concessionario, previa motivata comunicazione.

4. Il Responsabile ha l'obbligo di costante reperibilità (24h su 24h, sabato, domenica e festivi compresi), ed a tal fine l'atto di nomina indicherà formalmente i recapiti del Responsabile, da intendersi sempre validamente efficaci ai fini delle comunicazioni dell'Ente Concedente.

## **ART. 22 - DIRETTORE DELL'ESECUZIONE**

1. Per l'esecuzione del Contratto, l'Ente Concedente nomina di norma il dipendente che ha ricoperto il ruolo di responsabile dell'Alta Sorveglianza durante il corso dei lavori, salvo altra figura che dovrà essere nominata, quale Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

2. Ruolo e compiti del Direttore dell'Esecuzione sono disciplinati dall'art. 114 D.Lgs. n. 36/2023.

3. Il Direttore dell'Esecuzione vigila sulla corretta esecuzione del contratto e sul rispetto dei livelli di servizio

previsti.

## **ART. 23 - SISTEMA INFORMATIVO PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO**

1. Il Concessionario provvede alla fornitura, installazione e conduzione del sistema informatico per il supporto delle attività di gestione operativa e controllo del servizio secondo quanto stabilito dal progetto e i cui requisiti sono individuati nel cap. 7 del Capitolato Tecnico.

2. Il Concessionario espleta quanto previsto in qualità di Terzo Responsabile.

3. L'Ente Concedente ha diritto ad accedere ai dati e alle loro elaborazioni in qualsiasi momento e comunque ad avere un report completo al termine di ogni periodo di riferimento.

4. Il Concessionario ha l'obbligo di rendere disponibili all'Ente Concedente tutti i dati acquisiti e generati nella fornitura del servizio agli utenti, come dati di tipo aperto e interoperabile ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera l-ter), e dell'art 50-quater, del D.Lgs. n. 82 del 2005.

## **ART. 24 - SISTEMA DI CONTROLLO E MONITORAGGIO**

1. Il Concessionario provvede entro la data di fine lavori, alla fornitura, installazione e conduzione del sistema di controllo e monitoraggio informatizzato, per il controllo, l'acquisizione dei dati e delle misure, relativamente agli impianti presenti/installati e ai vettori energetici utilizzati, al fine di quantificare e valutare i risparmi energetici conseguiti.

2. Il Concessionario ha la responsabilità, per tutta la durata del contratto, dell'intero sistema e garantisce la taratura e l'affidabilità di tutte le apparecchiature di misura installate come da Capitolato Tecnico.

3. L'Ente Concedente ha diritto ad accedere ai dati e alle loro elaborazioni in qualsiasi momento e comunque ad avere un report completo al termine di ogni periodo di riferimento.

4. I costi telefonici necessari al funzionamento del sistema di gestione e monitoraggio a distanza degli impianti sono a carico del Concessionario.

5. In caso di ritardo negli adempimenti previsti dal presente articolo, si applicano le penali di cui al capitolo 13 del Capitolato Tecnico.

#### **ART. 25 - VERIFICA DI CONFORMITÀ**

1. Il RUP/Direttore dell'Esecuzione del contratto procede, nel corso dell'intera durata contrattuale, in itinere ed ex post, alla verifica di conformità di cui all'art. 116 del D.Lgs. 36/2023, al fine di accertare che le prestazioni contrattuali siano eseguite secondo quanto stabilito dal presente Contratto e dal Capitolato Tecnico, e che vengano rispettati i termini contrattuali.

2. Ha altresì l'incarico di verificare attraverso l'analisi e valutazione dei dati acquisiti dal sistema di Misura e Verifica di cui al par. 10.1 del Capitolato Tecnico, che gli interventi di riqualificazione energetica effettuati stiano producendo i

risparmi energetici previsti all'art. 3 del presente Contratto.

Il sistema M&V deve essere conforme alle seguenti metodologie tecniche:

a) Protocollo IPMVP (International Performance Measurement and Verification Protocol) per la misurazione e verifica delle prestazioni energetiche;

b) Norme UNI EN ISO 50001 per i sistemi di gestione dell'energia;

c) Norme UNI CEI EN 16247 per le diagnosi energetiche;

d) Linee guida ASHRAE per la misurazione e verifica dei risparmi energetici.

3. Ai fini della verifica che l'Opera sia in una condizione che consenta di soddisfare gli standard stabiliti e per la verifica del raggiungimento del risparmio minimo garantito, il RUP/Direttore dell'Esecuzione acquisisce il parere della Commissione di Controllo Paritetica (ove prevista; ovvero verifica direttamente) circa il raggiungimento del risparmio minimo garantito, redigendone apposito verbale tramite l'applicazione del modello matematico energetico validato.

La Commissione di Controllo Paritetica opera secondo i seguenti principi:

a) indipendenza tecnica dei membri rispetto alle parti contraenti;

b) competenza specialistica in materia di efficienza energetica e misurazione delle prestazioni;

c) accesso completo ai dati del sistema di monitoraggio;

d) periodicità delle verifiche secondo il cronoprogramma stabilito.

4. La verifica è effettuata a conclusione dei lavori di riqualificazione energetica e trascorsi 12 mesi a far data dalla messa in esercizio dell'edificio riqualificato energeticamente, per consentire la stabilizzazione delle prestazioni e l'acquisizione di dati rappresentativi dell'intero ciclo annuale.

Dopo la prima verifica, il RUP/Direttore dell'Esecuzione (ovvero la Commissione Paritetica, ove prevista) procede ogni 12 mesi alle verifiche successive secondo le scadenze concordate tra le Parti, garantendo la continuità del monitoraggio per l'intera durata contrattuale.

5. A tal fine il RUP/Direttore dell'Esecuzione (ovvero la Commissione Paritetica, ove prevista) produce un Rapporto di verifica nella quale è individuato il risparmio energetico espresso in kWh/periodo di riferimento, ottenuto dagli interventi di riqualificazione energetica eseguiti nel rispetto dei parametri micro-climatici e di qualità dell'aria indoor.

Il Rapporto di verifica deve contenere:

a) dati di consumo normalizzati secondo i parametri di cui all'art. 27;

b) confronto con la baseline energetica stabilita contrattualmente;

c) analisi delle performance degli impianti e sistemi

installati;

d) verifica del rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM);

e) raccomandazioni per l'ottimizzazione delle prestazioni.

6. Nel caso in cui la percentuale di risparmio verificata dal Direttore dell'Esecuzione (ovvero dalla Commissione) sia minore/maggiore rispetto a quella di cui all'art. 3 del presente Contratto, il Direttore dell'Esecuzione (ovvero la Commissione) trasmette al RUP le sue conclusioni per l'applicazione della riduzione/maggiorazione automatica del corrispettivo dovuto al Concessionario nella misura della variazione accertata secondo quanto previsto ai successivi articoli 30 e 54.

7. Nel caso in cui la percentuale di risparmio verificata sia minore del 65,02 % rispetto a quella di cui all'art. 3 del presente Contratto, per 12 mesi consecutivi, il Contratto stesso è risolto per inadempimento del Concessionario ai sensi del successivo articolo 38.

8. È altresì compito del RUP/Direttore dell'Esecuzione (ovvero della Commissione di Controllo Paritetica) l'aggiornamento del Rapporto di verifica sopra richiamato, in tutti i casi in cui intervengano modifiche/variazioni nell'edificio, che incidano sul risparmio energetico minimo atteso, secondo quanto disposto nel paragrafo 11.1 del Capitolato Tecnico.

L'aggiornamento deve tenere conto di:

a) modifiche strutturali agli edifici oggetto del contratto;

b) variazioni d'uso degli spazi e degli impianti;

c) aggiornamenti normativi in materia di efficienza energetica;

d) evoluzioni tecnologiche che possano influire sulle prestazioni.

9. Qualora il Concessionario non benefici del bonus di cui all'articolo 30 del presente Contratto può essere autorizzato dall'Ente Concedente a compensare gli eventuali deficit di risparmio con eccessi di risparmio conseguiti nell'anno precedente al disavanzo energetico. In presenza di un eccesso di risparmio non compensato nell'anno successivo, lo stesso viene proporzionalmente riconosciuto al Concessionario secondo le modalità stabilite nell'art. 30.

10. Relativamente agli altri obblighi contrattuali le verifiche sono effettuate dal RUP/Direttore dell'Esecuzione alla presenza del Concessionario ogni 6 mesi. Gli esiti della verifica sono contenuti in un apposito verbale, firmato dalle Parti e, qualora vengano evidenziate delle carenze o dei ritardi, al Concessionario è assegnato un termine non superiore a 30 giorni per la regolarizzazione, trascorso il quale si procede con una nuova verifica. Dopo tre verifiche con esito negativo l'Ente Concedente può risolvere il contratto, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni.

11. Alle scadenze stabilite contrattualmente il RUP/Direttore dell'Esecuzione del contratto, qualora accerti che il Concessionario abbia completamente e regolarmente eseguito



gli altri obblighi contrattuali, rilascia il certificato di verifica di conformità (o il certificato di regolare esecuzione) che è trasmesso al Concessionario per la sua accettazione.

**ART. 26 - METODOLOGIA DI ANALISI  
CONOSCITIVA/DIAGNOSI ENERGETICA**

1. La Diagnosi Energetica redatta dal Concessionario, di cui al progetto posto a base di gara, calibrata con la media riferita agli ultimi tre anni dei consumi reali suddivisi per vettore energetico, si intende, con la sottoscrizione del presente Contratto, accettata dal Concessionario senza ulteriori riserve e utilizzata come modello di riferimento per tutte le successive diagnosi energetiche. L'eventuale Diagnosi Energetica successiva, che si rendesse necessaria ai sensi dell'art. 33, comma 1, lett. c), punto 5, del presente Contratto, è redatta da EGE certificato ai sensi della UNI CEI 11339.

2. L'Ente Concedente sostituisce il soggetto indicato al secondo paragrafo del comma precedente, nel solo caso in cui lo stesso non abbia, o perda successivamente, i requisiti di legge. L'Ente Concedente può comunque richiedere all'Operatore Economico l'applicazione dei nuovi standard prestazionali previsti dalla successiva legislazione in materia di efficienza energetica

**ART. 27 - FATTORI CHE POSSONO DETERMINARE  
VARIAZIONI TEMPORANEE AL CONSUMO ENERGETICO**

1. I parametri energetici alla base del calcolo del fabbisogno

energetico possono essere modificati in presenza delle variazioni sottoelencate che possano influire temporaneamente sul fabbisogno energetico dell'edificio, e di conseguenza sull'entità dei risparmi energetici attesi:

a) variazioni della Temperatura Richiesta per ciascun Luogo di Fornitura;

b) variazioni delle Ore di esercizio degli impianti e la loro distribuzione stagionale;

c) variazioni di Volume dei Luoghi di Fornitura e/o del Volume climatizzato;

d) variazioni del numero degli utenti;

e) variazioni dei consumi energetici legate a fattori stagionali, quali:

i. variazioni della durata della stagione di climatizzazione invernale;

ii. andamento climatico degli esercizi stagionali (valutato in Gradi Giorno Reali);

f) variazioni del numero dei ricambi di aria

2. Qualora le variazioni dei parametri energetici di cui al comma 1, alla base del calcolo del fabbisogno energetico, varino nell'ambito degli intervalli di tolleranza individuati nel capitolo 8 del Capitolato Tecnico, non si procede a variazione del risparmio minimo garantito. Qualora tali variazioni vadano oltre gli intervalli di tolleranza si procede ai sensi del successivo comma 3.

3. Qualora le variazioni dei parametri di cui al comma 1 siano richieste dall'Ente Concedente, e/o eccedano gli intervalli di tolleranza di cui al comma 2, si procede alla normalizzazione dei parametri per il calcolo della nuova entità del risparmio minimo garantito limitatamente agli esercizi e al periodo temporale in cui si verificano tali variazioni. La normalizzazione è affidata alla Commissione di Controllo Paritetica, ove prevista, all'Energy Manager (EM), ovvero all'Esperto in Gestione dell'Energia (EGE) mediante l'utilizzo del modello energetico-matematico validato della diagnosi iniziale, che procede alla determinazione del fabbisogno energetico dell'edificio derivante dai nuovi parametri energetici e dunque alla determinazione dei consumi reali (sempre normalizzati con i fattori di aggiustamento della diagnosi) dell'i-esimo vettore energetico relativamente al k-esimo edificio.

4. Calcolata così la nuova entità del risparmio minimo da garantire del k-esimo edificio, la Commissione o l'EM o l'EGE che affiancano il RUP procedono all'aggiornamento del documento di verifica di cui all'art. 25 del presente Contratto, senza procedere ad alcuna modifica del Piano Economico Finanziario. Qualora le modifiche dei parametri energetici di cui al comma 1 diventino definitive per il resto della durata contrattuale si procede ai sensi dell'articolo 33 del presente Contratto.

5. Le variazioni suindicate, che l'Ente Concedente si riserva

il diritto di richiedere nel corso della durata del contratto, devono essere dovute a esigenze contingenti non prevedibili, non devono essere imputabili ad atti od omissioni del Concessionario e devono essere comunicate entro 48 ore, o con 7 giorni di preavviso, rispetto al momento in cui si richiede che la variazione sia attivata.

6. In conformità all'art. 200 del D.Lgs. 36/2023, che disciplina i contratti di rendimento energetico, "la misura di miglioramento dell'efficienza energetica, calcolata secondo le norme in materia di attestazione della prestazione energetica degli immobili e delle altre infrastrutture energivore, è resa disponibile all'ente concedente a cura dell'operatore economico e deve essere verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto".

7. In tale ultimo caso la verifica di conformità di cui all'art. 25 del presente Contratto indica la nuova baseline dei risparmi garantiti o definisce i risparmi aggiuntivi rispetto alla baseline precedentemente contrattualizzata, con riferimento e limitatamente agli esercizi e al periodo temporale in cui si verificano le variazioni di cui al comma 1. Il riconoscimento del bonus di cui all'art. 30 opera automaticamente all'esito della verifica, secondo le modalità e nei limiti ivi previsti

8. Il Concessionario nel corso della durata del Contratto si impegna ad aggiornare l'Attestato di Prestazione Energetica in tutti i casi in cui, a seguito della realizzazione degli interventi

di riqualificazione energetica che abbiano comportato una modifica delle prestazioni energetiche, qualora ciò sia previsto dalla normativa vigente e nel rispetto dei termini imposti dalla stessa. L'Attestato di Prestazione Energetica è rilasciato da soggetti abilitati ai sensi della legislazione vigente in materia.

9. Il Concessionario indica all'Ente Concedente i nominativi dei tecnici incaricati alla redazione dello stesso e fornisce la necessaria documentazione attestante il possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti. L'Ente Concedente chiede la sostituzione dei tecnici indicati nel solo caso in cui gli stessi non abbiano, o perdano successivamente, i requisiti di legge.

10. Il Concessionario inoltre comunica all'Ente Concedente il software utilizzato e ne evidenzia la rispondenza ai requisiti normativamente richiesti. Il nome del software utilizzato e la relativa versione, congruenti con quello già comunicato al Concessionario dall'Ente Concedente, sono indicati sull'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato.

## **ART. 28 - SOSPENSIONE DEL SERVIZIO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

1. La sospensione totale o parziale del Servizio di Prestazione Energetica può essere disposta esclusivamente in ragione di circostanze oggettive, straordinarie, impreviste e imprevedibili, non imputabili al Concessionario, idonee a impedire temporaneamente l'esecuzione a regola d'arte del servizio, per il tempo strettamente necessario alla cessazione

delle cause che hanno comportato l'interruzione.

La fornitura del Servizio di prestazione energetica può essere sospesa:

a) al ricorrere di circostanze speciali impeditive, in via temporanea, dell'utile prosecuzione del servizio a regola d'arte, come di seguito individuate:

i. indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili all'Ente Concedente, al Concessionario e/o a terzi affidatari del Servizio oggetto del presente Contratto;

ii. impossibilità di accedere a materie prime e/o servizi necessari ad adempiere alle obbligazioni contrattuali per cause non imputabili all'Ente Concedente, al Concessionario e/o a terzi affidatari del Servizio oggetto del presente Contratto;

iii. allagamenti, incendi, rottura tubature, danni accidentali agli impianti;

iv. scioperi (fatta eccezione per quelli che riguardano il Concessionario o terzi affidatari di lavori o servizi);

b) per ragioni di necessità e urgenza, quali il pericolo grave e imminente di danno alla salute, all'integrità fisica e alla sicurezza.

2. In conformità ai principi del partenariato pubblico-privato di cui all'art. 174 del D.Lgs. 36/2023, nessun indennizzo o risarcimento è dovuto al Concessionario, salvo quanto disposto dal successivo comma 6, in quanto il rischio operativo rimane

integralmente allocato in capo al soggetto privato.

Il Concessionario non può sospendere unilateralmente la prestazione energetica, salvo le ipotesi di cui alla lettera b) del precedente comma 1, per ragioni di sicurezza, necessità e urgenza.

3. In caso di sospensione parziale della prestazione, il Concessionario è tenuto a proseguire l'esecuzione delle restanti prestazioni non oggetto di sospensione.

4. In caso di sospensione della prestazione energetica di cui alle lettere a) e b) del comma 1:

a) il Concessionario non ha diritto ad alcun compenso o indennizzo per le ore di sospensione, in conformità al modello di partenariato pubblico-privato adottato;

b) qualora la sospensione ecceda le 72 ore consecutive, si applicano le decurtazioni di cui all'articolo 54 del presente Contratto;

c) non si applica la risoluzione per inadempimento di cui all'art. 38 del presente Contratto;

d) qualora la sospensione, singolarmente o cumulativamente considerata, ecceda 90 giorni, comportando altresì l'alterazione significativa dell'Equilibrio Economico Finanziario, le Parti procedono alla revisione del contratto secondo le modalità dell'articolo 32;

e) l'alterazione dell'equilibrio economico finanziario è da considerarsi significativa quando l'evento determini la perdita

di profitto per oltre due esercizi consecutivi e sia tale da comportare uno scostamento degli indicatori di equilibrio superiore al 15%.

5. Nei casi di sospensioni temporanee totali o parziali disposte dall'Ente Concedente per cause non imputabili al Concessionario, diverse da quelle di cui al comma 1, al Concessionario è dovuto un risarcimento quantificato sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 8, comma 2, dell'Allegato II.14, al D.Lgs. n. 36, del 31 marzo 2023.

## **ART. 29 - FINANZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI E REMUNERAZIONE DEL CONCESSIONARIO**

1. La realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica è finanziata dal Concessionario mediante le seguenti fonti, la cui erogazione è vincolata alla copertura dei costi di investimento come risultanti dal PEF asseverato:

a) contributo in sovvenzione a valere sulla Misura PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU, erogato dal GSE secondo le modalità del D.M. 22 maggio 2025 e delle relative Regole Operative;

b) contributo a valere sul Conto Termico, ottenuto secondo le procedure del D.M. 16 febbraio 2016 e del D.M. 4 agosto 2025;

c) capitale proprio e/o finanziamento bancario per la quota residua dell'investimento non coperta dai contributi di cui alle lettere a) e b).

d) altri incentivi pubblici per l'efficienza energetica accessibili



secondo la normativa vigente, con obbligo da parte dell'Ente Concedente di verificare che il finanziamento pubblico complessivo non vada a superare il 100% degli investimenti stabiliti nel PEF per la realizzazione degli asset del EPC, escludendo che l'eventuale eccedenza (stante la totalità della fonte di finanziamento pubblico) possa essere desinata al Concessionario privato ESCo, senza costituire un'illegittima extrareddittività per lo stesso;

e) quota investimento pari a: € 1.453.040,00

I contributi pubblici di cui al presente comma lettere a) e b), costituiscono erogazioni a destinazione vincolata in conto investimenti. Essi non rappresentano remunerazione per il Concessionario e non possono essere impiegati per la copertura di costi operativi, spese di manutenzione o spese generali di gestione.

Il Concessionario assume integralmente il rischio del mancato ottenimento, della revoca o della riduzione dei contributi pubblici di cui al presente comma, lettere a) e b), per qualsiasi causa allo stesso imputabile, garantendo comunque il completamento degli investimenti mediante risorse proprie o finanziamenti alternativi, senza alcun onere aggiuntivo per l'Ente Concedente e senza diritto a modifiche del canone o della durata contrattuale.

2. Per l'intera durata della fase di gestione, la remunerazione del Concessionario è costituita dal Canone per

il Servizio di Prestazione Energetica, corrisposto dall'Ente Concedente con cadenza annuale a partire dalla data di messa in esercizio degli impianti, subordinatamente all'esito positivo del collaudo e al raggiungimento e mantenimento del risparmio energetico minimo garantito di cui all'art. 3.

Il Canone annuale è articolato nelle seguenti componenti, come indicate nel PEF asseverato

- Quota investimento pari a: € 14.000,00
- Quota spese energetiche (passanti) pari a: € 53.000,00
- Quota canone terzo responsabile pari a: € 8.000,00

Il Concessionario non ha diritto ad alcun compenso, indennizzo o adeguamento tariffario da parte dell'Ente Concedente al di fuori del Canone di cui al presente comma, fatto salvo quanto previsto in materia di riequilibrio del PEF ai sensi dell'art. 32.

3. I risparmi energetici sono quantificati secondo le seguenti modalità oggettive conformi all'art. 200 del D.Lgs. 36/2023:

a) misurazione dei consumi ante e post intervento attraverso sistemi di monitoraggio certificati;

b) normalizzazione dei dati in base ai gradi giorno effettivi e alle condizioni di utilizzo degli edifici;

c) applicazione di metodologie di calcolo conformi alle norme UNI CEI EN 16247 e UNI/TR 11775:2020;

d) verifica annuale da parte della Commissione di Controllo Paritetica.

4. Il Concessionario assume integralmente il rischio economico dell'operazione, non potendo vantare alcun diritto a compensi integrativi, adeguamenti tariffari o indennizzi da parte dell'Ente Concedente qualora i ricavi effettivi risultino inferiori a quelli previsti nel Piano Economico Finanziario.

5. La ripartizione dei maggiori risparmi conseguiti rispetto al minimo garantito dal Concessionario del 65,02 % avviene secondo le seguenti modalità concrete:

a) il Concessionario beneficia del 50 % dei maggiori risparmi conseguiti, calcolati sulla base del valore economico del risparmio energetico aggiuntivo;

b) Il 50% è trattenuto dall'Ente Concedente mediante riduzione proporzionale del Canone dovuto per l'annualità successiva.

c) la quantificazione avviene annualmente sulla base dei consumi effettivi rilevati e dei prezzi medi dei vettori energetici;

d) l'attribuzione dei benefici è formalizzata attraverso apposito verbale sottoscritto dalle parti entro il 31 marzo di ogni anno.

6. Il Concessionario può accedere a ulteriori incentivi pubblici per l'efficienza energetica, diversi da quelli di cui al comma 1, esclusivamente:

a) previa autorizzazione scritta dell'Ente Concedente;

b) a condizione che tali incentivi siano espressamente legati al

conseguimento di obiettivi di risparmio energetico aggiuntivi rispetto a quelli già contrattualizzati, oggettivamente misurabili e verificati dal sistema di monitoraggio;

c) a condizione che sia accertato, a cura dell'Ente Concedente, che il finanziamento pubblico complessivo — sommando i contributi di cui al comma 1, gli incentivi di cui al presente comma ed eventuali altre erogazioni pubbliche — non superi il 100% degli investimenti stabiliti nel PEF per la realizzazione degli asset EPC.

7. L'eventuale eccedenza del finanziamento pubblico rispetto al 100% degli investimenti non può in alcun caso essere trattenuta dal Concessionario e deve essere riversata all'Ente Concedente o portata a riduzione del Canone. Ogni elargizione pubblica che non trovi corrispondenza in obiettivi incrementali di risparmio energetico costituisce indebita extrareddittività.

8. L'ottenimento di ulteriori incentivi di cui al presente comma determina l'obbligo di rimodulazione del PEF ai sensi dell'art. 2, commi 10 e 11, con riduzione proporzionale della quota di investimento a carico dell'Ente Concedente, nella misura minima del 50% del beneficio netto conseguito.

9. Il Concessionario assume integralmente il rischio economico dell'operazione. Qualora i ricavi effettivi — costituiti dal Canone di cui al comma 2, dai bonus di cui al comma 3 e dagli incentivi di cui al comma 4 — risultino inferiori a quelli

previsti nel PEF, il Concessionario non può vantare alcun diritto a compensi integrativi, adeguamenti tariffari o indennizzi da parte dell'Ente Concedente, al di fuori delle ipotesi di riequilibrio di cui all'art. 32.

10. Il Concessionario è tenuto a tenere contabilità separata per tutti gli aspetti economici e finanziari dell'operazione e a trasmettere all'Ente Concedente, con cadenza annuale, un resoconto economico-gestionale che confronti i dati consuntivi con i dati previsionali del PEF, redatto con il medesimo livello di dettaglio e secondo i medesimi principi contabili.

11. In tutte le ipotesi di risoluzione del Contratto, le somme eventualmente riconosciute al Concessionario ai sensi degli artt. 38, 39, 41, 42, 43 e 45 sono calcolate al netto del contributo pubblico complessivamente erogato e degli indennizzi assicurativi eventualmente percepiti.

### **ART. 30 - BONUS IN CASO DI RAGGIUNGIMENTO DI MAGGIORE RISPARMIO ENERGETICO**

1. All'esito di ogni verifica annuale di cui all'art. 25, qualora sia accertato dalla Commissione di Controllo Paritetica — o, in mancanza, dal RUP — il raggiungimento di un risparmio energetico superiore al risparmio minimo garantito del 65,02% di cui all'art. 3, il beneficio economico aggiuntivo è ripartito tra le Parti come segue:

a) il 50% del valore economico del risparmio energetico aggiuntivo, determinato applicando i prezzi medi dei vettori

energetici dell'anno di riferimento ai kWh di energia primaria risparmiati oltre la soglia minima garantita, è riconosciuto al Concessionario a titolo di bonus;

b) il restante 50% è trattenuto dall'Ente Concedente mediante riduzione proporzionale del Canone di cui all'art. 29, comma 2, dovuto per l'annualità successiva.

2. La ripartizione è formalizzata entro il 31 marzo di ogni anno con apposito verbale sottoscritto dalle Parti, sulla base del rapporto di verifica redatto ai sensi dell'art. 25.

3. Il bonus di cui al comma 1, lettera a), non può in ogni caso determinare un tasso di rendimento effettivo dell'operazione superiore a quello risultante dal PEF asseverato, incrementato nella misura massima del 20%, in coerenza con il principio di equilibrio economico-finanziario di cui all'art. 31.

4. Qualora il Concessionario non abbia beneficiato del bonus nell'annualità precedente a causa di un deficit di risparmio, può essere autorizzato dall'Ente Concedente a compensare tale deficit con gli eccessi di risparmio conseguiti nell'anno successivo, nei limiti e con le modalità di cui all'art. 7, comma 12.

## **SEZIONE V - EQUILIBRIO E REVISIONE DEL PEF**

### **ART. 31 - EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO**

1. Gli elementi indicati alle Premesse del presente Contratto costituiscono i presupposti e le condizioni di base del Piano

Economico e Finanziario, e concorrono a determinare l'Equilibrio Economico Finanziario del Contratto medesimo.

2. Le Parti prendono atto che l'Equilibrio Economico Finanziario degli investimenti e della connessa gestione è garantito dal rispetto delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria del PEF, nonché dal risparmio energetico minimo garantito del 65,02%.

3. Il rispetto delle suddette condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria è misurato all'atto della sottoscrizione del contratto di concessione, sulla base dei seguenti indicatori contenuti nel Piano Economico Finanziario, valutati congiuntamente:

i) Tasso Interno di Rendimento (TIR) del progetto pari a: 5,96%;

ii) Valore Attuale Netto (VAN) del Progetto pari a: € 24.886,00;

Gli indicatori sono monitorati periodicamente ogni 12 mesi dal Concessionario, che trasmette all'Ente Concedente apposita relazione sullo stato dell'equilibrio economico-finanziario.

4. In conformità all'art. 177 del D.Lgs. 36/2023, l'assetto di interessi dedotto nel contratto di partenariato pubblico-privato deve garantire la conservazione dell'equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria.

## **ART. 32 - RIEQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO**

1. Le Parti procedono alla revisione del Piano Economico Finanziario, mediante la stipulazione di apposito atto aggiuntivo, qualora si riscontri un'alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario, e solo in presenza di uno o più Eventi di Disequilibrio non riconducibili al Concessionario, rispetto ai valori del Piano Economico Finanziario contrattuale correnti alla data immediatamente precedente al verificarsi dei predetti Eventi di Disequilibrio.

Si considerano Eventi di Disequilibrio esclusivamente i seguenti (l'elenco è tassativo):

a) i casi di sospensione temporanea di cui agli articoli 17 e 28 del presente Contratto;

b) le cause di Forza Maggiore ai sensi dell'articolo 45 del presente Contratto;

c) le modifiche al presente Contratto di cui all'articolo 33, comma 1, nei limiti di cui al medesimo articolo;

d) l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari non prevedibili alla data di sottoscrizione del presente Contratto, che incidono significativamente sul Piano economico finanziario, secondo i criteri e le modalità degli articoli 17, commi 5 e 6, e art. 28, comma 4, lettere d) ed e).

Sono in ogni caso escluse le modificazioni della legislazione tributaria e dei contratti collettivi di lavoro.

2. Al verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 1, il Concessionario, al fine di avviare la procedura di revisione del



PEF, ne dà comunicazione scritta all'Ente Concedente, indicando con esattezza i presupposti che hanno determinato l'alterazione, e producendo la seguente documentazione dimostrativa:

- (i) PEF in Disequilibrio, in formato editabile;
- (ii) PEF Revisionato, in formato editabile;
- (iii) relazione esplicativa del PEF Revisionato;
- (iv) schema di atto aggiuntivo per il recepimento nel Contratto di quanto previsto nel PEF Revisionato.

3. La revisione del Piano Economico Finanziario è finalizzata a determinare il ripristino degli Indicatori di Equilibrio Economico Finanziario nei limiti di quanto necessario alla sola neutralizzazione degli effetti derivanti da uno o più degli eventi che hanno dato luogo alla revisione, in conformità all'art. 192 del D.Lgs. 36/2023.

4. La revisione garantisce che permanga la traslazione dei rischi in capo al Concessionario, come da disposizioni del D.Lgs 36/2023, e tiene in considerazione i rimborsi ottenuti dal Concessionario tramite le coperture assicurative.

5. In caso di mancato accordo sul riequilibrio del Piano Economico Finanziario entro 60 giorni dall'invio della comunicazione e della documentazione di cui al comma 2, l'Ente Concedente demanda al Collegio Consultivo Tecnico la formulazione della proposta di riequilibrio del Piano Economico Finanziario da emettere entro i successivi 60 giorni. Trascorso

tale periodo, le Parti possono recedere dal presente Contratto nei casi e alle condizioni di cui all'articolo 43 del Contratto medesimo.

6. Qualora i casi di cui al comma 1, lettera a), comportino la sospensione dei lavori/installazione impianti o del Servizio di prestazione energetica, trovano applicazione rispettivamente gli articoli 17 e 28 del presente Contratto. Non si applicano le penali di cui agli artt. 51, 52 e 54, e non si applica la risoluzione per inadempimento di cui all'articolo 38 del presente Contratto.

### **ART. 33 - MODIFICHE CONTRATTUALI E INTERVENTI MIGLIORATIVI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

1. Il Contratto può essere modificato, a vantaggio delle parti, attraverso la stipula di atti aggiuntivi, in assenza di una nuova procedura di aggiudicazione, nei seguenti casi consentiti dall'articolo 189, commi 1 e 2, del D.Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023:

- a) modifiche previste nei documenti di gara iniziali in clausole chiare, precise e inequivocabili, ivi comprese quelle introdotte agli articoli del Bando di Gara, del Disciplinare e del Capitolato Tecnico, comprensive della revisione dei prezzi durante la fase di costruzione con riferimento agli indici sintetici di cui all'articolo 60, comma 3, lettera a), del D.Lgs. n. 36 del 2023;
- b) interventi supplementari da parte del Concessionario che si sono resi necessari e non erano inclusi nel Contratto iniziale, in base a quanto previsto dall'articolo 189, comma 1, lettera b),

del D.Lgs. n. 36 del 2023, e che non rappresentino variazioni temporanee dei parametri energetici di cui all'articolo 27 del presente Contratto;

c) le modifiche dettate da circostanze non prevedibili con l'ordinaria diligenza dall'Ente Concedente ai sensi dell'articolo 189, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n. 36 del 2023, per le seguenti ipotesi tassative:

1. intervenuta possibilità di utilizzare materiali, componenti e tecnologie non esistenti al momento della progettazione o della stipula del presente Contratto che possano determinare miglioramenti del Servizio di Prestazione Energetica e che siano volti ad aumentare i livelli prestazionali dell'edificio (ulteriore riduzione dei consumi energetici), senza alterazione o pregiudizio dell'impostazione progettuale, ovvero sostituzione dei materiali non più obiettivamente disponibili per circostanze non prevedibili e non imputabili al Concessionario;

2. modifiche conseguenti alla variazione della programmazione dell'Ente Concedente;

3. prescrizioni sopravvenute imposte dagli organi competenti in materia di beni culturali e paesaggistici;

4. ritardo superiore a 180 giorni nel rilascio delle Autorizzazioni, non riconducibile al Concessionario né all'Ente Concedente, nonché l'annullamento, in sede giurisdizionale o amministrativa, la revoca e/o la perdita di efficacia delle necessarie Autorizzazioni, per causa non imputabile al

Concessionario o all'Ente Concedente; qualora ciò comporti la sospensione dei lavori o del Servizio di prestazione energetica, trovano applicazione rispettivamente gli articoli 17 e 28 del presente Contratto;

5. presenza di dati di base inesatti forniti dall'Ente Concedente per mero errore, come verificato in contraddittorio tra le Parti entro il termine di 12 mesi dalla sottoscrizione del Contratto, che comportano una modifica della baseline contenuta nella diagnosi energetica iniziale entro il limite del 20%;

6. l'indisponibilità degli incentivi e dei contributi, nonché dei Titoli di Efficienza Energetica, valorizzati nel PEF, per mancata ottemperanza degli obblighi in capo all'Ente Concedente prescritti dalla normativa sugli incentivi;

7. mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, ai sensi dell'articolo 192 del D.Lgs. n. 36 del 2023, purché non imputabile al Concessionario e tale da incidere in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario;

8. sostituzione del Concessionario originario a causa delle circostanze di cui all'articolo 189, comma 1, lettera d), del D.Lgs. n. 36 del 2023;

9. modifiche non sostanziali ai sensi dell'articolo 189, comma 1, lettera e), del D.Lgs. n. 36 del 2023;

10. modifiche di valore inferiore alla soglia di cui all'articolo 8 della Direttiva 2014/23/UE e al di sotto del 10 per cento del valore del presente Contratto, ai sensi dell'articolo 189, comma

2, del D.Lgs. n. 36 del 2023.

Le modifiche di cui al presente comma non devono alterare la natura generale del Contratto e non devono essere di natura sostanziale ai sensi di quanto indicato dall'articolo 189, comma 4, del D.Lgs. n. 36 del 2023. In particolare, a titolo esemplificativo e di ausilio interpretativo, sono considerate sostanziali le modifiche che: (i) introducono condizioni che, se fossero state contenute nella procedura iniziale di aggiudicazione, avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi o l'accettazione di un'offerta diversa, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti; (ii) cambiano l'equilibrio economico della concessione a favore del Concessionario in modo non previsto dalla concessione iniziale; (iii) estendono notevolmente l'ambito di applicazione della concessione.

Nei casi di cui alle lettere a), b) e c) l'eventuale aumento di valore non può eccedere complessivamente il 50 per cento del valore iniziale del presente Contratto. In caso di più modifiche successive, tale limitazione si applica al valore di ciascuna modifica.

2. Gli interventi conseguenti alle modifiche contrattuali di cui al comma 1 sono eseguiti previa approvazione da parte dell'Ente Concedente del relativo Progetto, in conformità a quanto previsto dal Capitolato Tecnico e dalla legislazione vigente in materia di lavori pubblici.

3. Per gli interventi di cui al comma 1, la contabilizzazione è

effettuata secondo l'utilizzo dei prezzi di riferimento già individuati nel Disciplinare di Gara, al netto del ribasso offerto in sede di gara e in base a quanto indicato nel Capitolato Tecnico.

Per ogni ulteriore intervento migliorativo di riqualificazione energetica approvato, il Concessionario elabora un Progetto tecnico-economico i cui contenuti specifici sono indicati nel Capitolato Tecnico. In tale caso, gli oneri derivanti dalla predisposizione e dall'attuazione del Progetto, dalla esecuzione dei relativi lavori e conseguenti prestazioni dei servizi sono remunerati con l'ulteriore risparmio energetico conseguito. L'atto aggiuntivo indica la nuova baseline dei risparmi garantiti o definisce i risparmi aggiuntivi rispetto alla baseline contrattualizzata.

4. Il Concessionario è in ogni caso responsabile degli errori od omissioni nella progettazione relativa alle modifiche di cui ai commi 1 e 3. In tali ipotesi, il Concessionario è tenuto a sostenere tutti i costi connessi e conseguenti al manifestarsi di tali errori o omissioni, nonché a risarcire l'Ente Concedente di qualsiasi danno. Il Concessionario non può esimersi dal porre in essere ulteriori interventi di riqualificazione energetica sul Sistema Edificio-Impianto richiesti da adeguamenti normativi in tema di efficienza energetica successivi alla data di stipula del presente Contratto.

5. In presenza delle modifiche di cui al comma 1, ove richieste

dall'Ente Concedente ovvero proposte dal Concessionario e approvate dall'Ente Concedente, che alterino significativamente l'equilibrio economico-finanziario — da intendersi come scostamento degli indicatori di equilibrio di cui all'articolo 31 superiore alla soglia ivi indicata — e non siano conseguenza di comportamenti omissivi da parte del Concessionario, le Parti possono avviare la procedura di revisione del Piano Economico Finanziario secondo le modalità di cui all'articolo 32, previa nettizzazione di quanto eventualmente recuperato dal Concessionario attraverso gli indennizzi assicurativi, ove presenti. In ogni caso non è possibile procedere alla modifica della durata contrattuale, se non nei limiti e alle condizioni di cui all'articolo 192 del D.Lgs. n. 36 del 2023.

6. Le modifiche di cui al presente articolo non possono determinare in alcun caso una maggiore redditività per il Concessionario ai sensi dell'articolo 189, comma 4, lettera b), del D.Lgs. n. 36 del 2023, né alterare l'allocazione dei rischi a favore del Concessionario medesimo. La revisione, in ogni caso, garantisce la permanenza dei rischi e dei benefici in capo al Concessionario secondo quanto pattuito al momento della conclusione del Contratto, in conformità all'articolo 192, comma 1, del D.Lgs. n. 36 del 2023.

7. L'ulteriore importo riconosciuto al Concessionario in conseguenza delle modifiche di cui al presente articolo è

corrisposto in rate secondo la medesima cadenza del canone di cui all'articolo 29, a partire dal periodo successivo alla data di fine lavori relativi alla modifica approvata.

## **SEZIONE VI - ASSICURAZIONI, CAUZIONI E GARANZIE**

### **ART. 34 - GARANZIA PROVVISORIA**

1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, viene svincolata la garanzia provvisoria prestata in sede di gara ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023.

2. Lo svincolo della garanzia provvisoria avviene automaticamente con la sottoscrizione del contratto e la prestazione delle garanzie definitive previste dall'art. 35.

### **ART. 35 - GARANZIA DEFINITIVA/FIDEIUSSIONE**

1. La cauzione definitiva a garanzia dei lavori è prestata ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 36/2023, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, ed è costituita mediante fideiussione bancaria o assicurativa, per l'ammontare pari al 10% dell'importo del presente Contratto; la mancata consegna entro il termine stabilito costituisce causa di risoluzione del contratto.

2. La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia all'eccezione prevista dall'art. 1957, secondo comma, del Codice civile, e deve essere operativa entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta dell'Ente Concedente.



3. La garanzia di cui al comma 1 è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento nell'esecuzione dei lavori (SAL), fino al limite massimo del 80% dell'iniziale importo garantito. Il residuo importo è svincolato trascorsi 12 mesi dal termine dei lavori, e a condizione che venga prodotta la garanzia di cui al successivo comma 4.

4. Entro 30 giorni dalla data di inizio del Servizio di Prestazione Energetica da parte del Concessionario, dal medesimo è dovuta una cauzione, ai sensi dell'articolo 193, comma 6, del D.Lgs. n. 36, del 31 marzo 2023, a garanzia delle penali relative alla mancata osservanza degli specifici adempimenti previsti nel Servizio di Prestazione Energetica e al mancato raggiungimento del valore obiettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione, da prestarsi nella misura del 10 per cento del costo annuo operativo di esercizio, così come risultante dal Piano Economico Finanziario allegato al presente Contratto.

#### **ART. 36 - GARANZIA ASSICURATIVA, RESPONSABILITÀ CIVILE E PENALE E PROFESSIONALE**

1. Gli edifici di cui al presente Contratto sono affidati in custodia al Concessionario, il quale risponde della responsabilità per danni ai sensi delle norme previste dal Codice civile e previa costituzione di garanzia ai sensi dell'art. 117, commi 10 e 11 del D.Lgs. n. 36/2023.

2. L'Ente Concedente è esonerato da ogni responsabilità per

danni a cose e persone derivanti dalla mancata o errata esecuzione dell'attività oggetto del presente Contratto, in conformità ai principi del partenariato pubblico-privato di cui all'art. 174 del D.Lgs. 36/2023.

3. Il perfezionamento del presente Contratto è subordinato alla presentazione da parte del Concessionario di un'idonea polizza assicurativa, ai sensi dell'articolo 1891 del Codice civile, a copertura, anche nei riguardi di terzi, di tutti i danni prodotti da difetti e/o vizi occulti nello svolgimento del Servizio di Prestazione Energetica, nonché a copertura dei rischi connessi all'utilizzo di materiali e attrezzature affidati al Concessionario e al ripristino degli edifici danneggiati.

4. Il Concessionario costituisce e consegna all'Ente Concedente almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dall'Ente Concedente a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

5. L'importo della somma da assicurare corrisponde all'importo del contratto stesso, pari a euro 15.266.115,00. L'importo minimo della copertura è pari a euro 2.000.000,00 per sinistro e pari a euro 500.000,00 per persona e per danni a cose. La franchigia massima è pari a euro 10.000,00. La durata della polizza è pari alla durata del contratto.

6. La polizza assicura l'Ente Concedente contro la

responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al 5 per cento della somma assicurata per le opere con un minimo di 500.000,00 euro ed un massimo di 5.000.000,00 di euro, in conformità all'art. 117, comma 10, del D.Lgs. 36/2023.

7. Tale polizza deve includere obbligatoriamente:

a) i danni o pregiudizi causati all'Ente Concedente, ai dipendenti e consulenti dell'Ente Concedente medesimo ed a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante l'erogazione dei Servizi;

b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura e origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere all'Ente Concedente e a terzi e che siano riconducibili alle attività svolte dal Concessionario nell'ambito dell'esecuzione del contratto;

c) le spese per la riparazione e/o la sostituzione di opere edili, di pertinenze esterne, nonché di apparecchiature, equipaggiamenti e impianti degli interventi gestiti dal Concessionario, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, inclusi esplosioni, eventi naturali e/o accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendi, furti e rapine;

d) i danni derivanti da interruzione dell'erogazione del servizio energetico per cause imputabili al Concessionario;

e) i danni conseguenti al mancato raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico per cause tecniche imputabili al Concessionario.

8. Il Concessionario si impegna a stipulare una polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di Progettazione e attività connesse, per tutta la durata dei lavori e sino alla data di emissione del Certificato di collaudo degli interventi con esito positivo. La polizza per responsabilità professionale deve coprire gli errori e le omissioni nella progettazione esecutiva, nella direzione dei lavori e nelle attività di consulenza tecnica, con un massimale non inferiore a euro 1.000.000,00 per sinistro e per anno assicurativo.

9. Il Concessionario stipula, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, in conformità all'art. 117, comma 11, del D.Lgs. 36/2023. La polizza contiene la previsione del pagamento dell'indennizzo contrattualmente dovuto in favore dell'Ente Concedente non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorranو consensi ed autorizzazioni di qualsiasi specie.

10. Il limite di indennizzo della polizza decennale è pari al 30 per cento del valore dell'opera realizzata, nel rispetto del

principio di proporzionalità avuto riguardo alla natura dell'opera e alla specificità degli interventi di efficientamento energetico.

11. Il Concessionario stipula altresì una polizza di assicurazione della responsabilità civile per danni cagionati a terzi, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione e per la durata di dieci anni e con un indennizzo pari al 5 per cento del valore dell'opera realizzata con un minimo di 500.000,00 euro ed un massimo di 5.000.000,00 di euro.

12. Le franchigie, gli scoperti e le limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario, in conformità al modello di partenariato pubblico-privato adottato che prevede l'allocazione integrale dei rischi operativi sul soggetto privato.

13. Le garanzie di cui al presente articolo coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici, per le quali il Concessionario risponde in via solidale.

14. Il Concessionario è tenuto a stipulare a propria cura e spese l'adeguamento delle coperture assicurative di cui al presente articolo alle disposizioni di legge vigente e alle evoluzioni normative che dovessero intervenire durante la durata contrattuale.

15. Il Concessionario ha l'obbligo di dimostrare l'avvenuto

pagamento del premio entro 15 giorni dalla scadenza. In caso di ritardo o mancato pagamento, l'Ente Concedente è autorizzato, previa comunicazione al Concessionario, a considerare tale inadempimento come grave violazione contrattuale che può comportare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 38. Tutti i contratti di assicurazione di cui al presente articolo devono, in ogni caso, contenere apposita clausola che impegni l'assicuratore a mantenere vigente la copertura fino a 30 giorni dalla data di ricevimento da parte dell'Ente Concedente dell'avviso di mancato pagamento del premio da parte del Concessionario.

16. Qualora il Concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento l'esistenza, la validità e l'efficacia di ciascuna copertura assicurativa di cui al presente articolo, l'Ente Concedente può risolvere il Contratto ai sensi dell'articolo 38 del presente Contratto con conseguente incameramento della cauzione prestata, e fatto salvo l'obbligo a carico del Concessionario di risarcimento del maggior danno cagionato. I contratti di assicurazione di cui al presente articolo devono garantire le coperture richieste anche in caso di carente, scorretta o ritardata informativa alla compagnia di assicurazione da parte del Concessionario. Non sono ammesse surroghe idonee a trasferire, anche solo parzialmente, eventuali richieste della compagnia di assicurazione a carico del Concessionario sull'Ente Concedente.

17. La copia della polizza assicurativa sottoscritta dal Concessionario viene depositata presso l'Ente Concedente all'atto della firma del presente Contratto. In caso in cui il Concessionario non provveda alla stipula della suddetta polizza, l'Ente Concedente si riserva di provvedere direttamente alla stipula della medesima imputando i relativi oneri in capo al Concessionario.

18. In caso di danni o malfunzionamenti, il Concessionario è tenuto a comunicarli immediatamente anche all'Ente Concedente e ad attivare tempestivamente le procedure assicurative, mantenendo l'Ente costantemente informato sull'evolversi delle pratiche.

19. La somma assicurata deve essere rivalutata dal Concessionario alla fine di ogni anno sulla base degli Indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi, garantendo il mantenimento del potere di copertura reale delle polizze per l'intera durata contrattuale.

20. Il Concessionario si impegna a stipulare tutte le polizze previste dalla normativa vigente ivi compresa la polizza catastrofale che costituisce condizione per la sottoscrizione del contratto.

## **SEZIONE VII - VICENDE DEL CONTRATTO**

### **ART. 37 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

1. Il Contratto si risolve di diritto, ai sensi dell'articolo 1456

c.c., previa dichiarazione da comunicarsi al Concessionario

all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui al successivo

art. 60 in caso di:

a) mancata approvazione del Progetto Esecutivo per cause imputabili al Concessionario. Tra di esse rientra la mancata sottoposizione all'Ente Concedente, ai fini dell'approvazione, del progetto esecutivo entro il termine essenziale di 90 giorni dalla data di efficacia del presente Contratto;

b) mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento o dell'atto d'obbligo con il G.S.E. S.p.A. per cause derivanti dal comportamento del Concessionario

c) perdita dei requisiti di qualificazione previsti per l'esecuzione del contratto di partenariato pubblico-privato, in conformità all'art. 88 del D.Lgs. 209/2024;

d) mancata costituzione della società di scopo nei termini previsti dall'art. 58.

In presenza di una delle circostanze specificate al comma 1, nulla è dovuto al Concessionario a titolo di rimborso e/o di indennizzo, ivi incluso qualunque costo sostenuto dal Concessionario medesimo per le attività di progettazione, in conformità ai principi del partenariato pubblico-privato che prevedono l'allocazione integrale dei rischi operativi sul soggetto privato.

2. Fatta salva la prova di ulteriori danni, spettano all'Ente Concedente: (i) i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno



escluso, subiti e subendi dall'Ente Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione; (ii) tutti i costi necessari a indire la gara per la selezione del nuovo Concessionario. La valutazione dei danni e dei costi necessari per la selezione del nuovo operatore viene effettuata secondo criteri oggettivi e documentabili.

3. L'Ente Concedente si rivale sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 35 del presente contratto per il recupero delle somme dovute.

4. Il presente contratto è stipulato sotto condizione risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1353 del codice civile. Qualora il Concessionario non ottenga il contributo agevolato per il totale degli importi previsti dal PEF dei contributi Mission 7 e Conto Termico 3.0 di cui al D.M. 4 agosto 2025 per esaurimento di fondi da parte del soggetto attuatore G.S.E. spa., il contratto si intenderà automaticamente risolto con effetti dalla data di sottoscrizione.

Il Concessionario dovrà comunicare tempestivamente all'Ente Concedente, mediante PEC, l'esito negativo della richiesta dei contributi per esaurimento fondi, allegando la documentazione comprovante il diniego da parte del soggetto attuatore G.S.E. spa.

In caso di risoluzione automatica nulla è dovuto da parte di Aler a qualsiasi titolo a favore del Concessionario.

## **ART. 38 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL**

## **CONCESSIONARIO**

1. Fatto salvo quanto previsto agli articoli 37, 39 e 40, in virtù di quanto disposto dall'articolo 190, comma 2, del D.Lgs. n. 36, del 31 marzo 2023, qualora il Concessionario sia inadempiente agli obblighi stabiliti dal presente Contratto, nei casi previsti al comma 2 del presente articolo, l'Ente Concedente può avvalersi della facoltà di risolvere il Contratto stesso ai sensi dell'articolo 1453 c.c.

Il presente Contratto si intende risolto se, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 c.c., sia decorso inutilmente il termine in essa fissato, comunque non superiore a 60 giorni, e il Concessionario non abbia rimediato all'obbligazione inadempita. Alla scadenza di detto termine l'Ente concedente procede alla comunicazione di cui all'articolo 40, comma 2. La diffida ad adempiere deve essere comunicata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Concessionario di cui all'articolo 60 del presente contratto, e per conoscenza a quello dei Finanziatori, e deve contenere la precisazione dell'inadempimento contestato nonché delle relative conseguenze giuridiche ed economiche sul rapporto contrattuale alla data di invio della diffida stessa.

2. La facoltà di cui al comma 1 può essere esercitata nei seguenti casi, in conformità alla giurisprudenza consolidata che richiede la valutazione della gravità dell'inadempimento:

a) il risparmio energetico derivante dagli interventi di

riqualificazione energetica, rilevati dalla Commissione di Controllo Paritetica di cui all'articolo 10 (oppure, ove non prevista, dal RUP), risulti inferiore al 50% rispetto al risparmio energetico minimo di cui all'art. 3, per 12 mesi consecutivi;

b) applicazione di penali al Concessionario di cui all'articolo 51 per un importo complessivo superiore alla misura del 20% del valore contrattuale annuo del Servizio di Prestazione Energetica;

c) superamento per 180 giorni della data prevista di completamento degli interventi, salvo cause di forza maggiore documentate;

d) perimento totale o parziale delle opere di riqualificazione, ovvero grave danneggiamento, vizi o difformità delle stesse, tali da pregiudicare in modo rilevante la funzionalità e/o la sicurezza dell'erogazione del Servizio di Prestazione Energetica, a causa dell'inadeguata o carente manutenzione imputabile al Concessionario;

e) mancata stipula, intervenuta invalidità e inefficacia anche solo di una delle cauzioni e/o coperture assicurative del presente Contratto;

f) violazione dei protocolli di legalità e dei patti di integrità, incluse le violazioni delle norme antimafia;

g) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza e tutela del lavoro. Si intendono per tali, a fini esemplificativi, le ripetute e gravi inosservanze di norme di legge o di

regolamenti in materia di sicurezza degli impianti, di prevenzione incendi e di inquinamento atmosferico, così come la grave inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni;

h) grave violazione delle obbligazioni che rendono impossibile la misurazione del rendimento energetico;

i) dopo tre verifiche di conformità di cui all'art. 25 del presente Contratto con esito negativo;

j) interruzione del servizio protratto, senza giustificato motivo, per 30 giorni, anche non consecutivi, nell'arco dell'intera durata contrattuale, o per 15 giorni consecutivi;

k) mancato adempimento al ruolo di "terzo responsabile" dell'impianto;

l) mancata disponibilità all'accesso agli edifici/impianti per verifiche da parte della Pubblica Amministrazione, RUP ed enti preposti;

m) inosservanza dei Criteri Ambientali Minimi indicati nell'articolo 3 del presente Contratto;

n) mancata costituzione della riserva di cui all'articolo 49 del presente Contratto;

o) perdita definitiva dei contributi pubblici per cause imputabili al Concessionario.

3. In caso di risoluzione del presente Contratto, le somme dovute dall'Operatore Economico in favore dell'Ente Concedente, fatta salva la prova di ulteriori danni da risarcire,

sono quantificate al netto del contributo pubblico già erogato dal GSE e di ogni altro contributo pubblico percepito dall'Operatore Economico, sommando le seguenti voci, al netto dei costi indicati nella contabilità dei lavori e sostenuti dall'Operatore Economico per i soli lavori di riqualificazione energetica eseguiti conformemente alla Documentazione Progettuale approvata:

a) qualora le opere di riqualificazione energetica non abbiano raggiunto la fase di Collaudo, o non abbiano superato il Collaudo con esito positivo: (i) i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso, subiti e subendi dall'Ente Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione, eccedenti l'importo delle penali, ivi incluso qualsiasi costo e/o spesa che l'Ente Concedente abbia sostenuto o che dovrà sostenere da calcolarsi per tutta la durata residua del Contratto per porre rimedio all'inadempimento dell'Operatore Economico e ripristinare la sicurezza e la funzionalità delle opere di efficientamento energetico; (ii) tutti i costi necessari affinché le opere siano realizzate conformemente alla Documentazione Progettuale approvata; (iii) tutti i costi necessari ad indire la gara per la selezione del nuovo Operatore Economico; (iv) le penali maturate e non recuperate a carico dell'Operatore Economico;

b) qualora le opere abbiano superato la fase di Collaudo con esito positivo: (i) i danni diretti, indiretti e materiali, nessuno

escluso, subiti e subendi dall'Ente Concedente in ragione dell'inadempimento e conseguente risoluzione, eccedenti l'importo delle penali, ivi incluso qualsiasi costo e/o spesa che l'Ente Concedente abbia sostenuto o che dovrà sostenere da calcolarsi per tutta la durata residua del Contratto per porre rimedio all'inadempimento dell'Operatore Economico e ripristinare la sicurezza e la funzionalità del Servizio di efficientamento energetico; (ii) tutti i costi necessari per indire, in conseguenza della risoluzione, la gara per la selezione del nuovo Operatore Economico; (iii) le penali maturate e non recuperate a carico dell'Operatore Economico.

3. Al fine di quantificare tali importi l'Ente Concedente e il Concessionario provvedono a redigere apposito verbale entro 15 giorni successivi alla comunicazione di risoluzione del contratto. Qualora le parti siglino tale verbale senza riserve i fatti e i dati registrati si intendono definitivamente accertati.

### **ART. 39 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER DECADENZA DELLA ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE, PER REATI ACCERTATI E PERDITA DEI REQUISITI DI CARATTERE GENERALE**

1. L'Ente Concedente risolve il contratto durante il periodo di efficacia nei seguenti casi:

a) perdita dei requisiti di ordine generale di cui agli articoli 94 e seguenti del D.Lgs. n. 36 del 2023;

b) sia intervenuta la decadenza dell'attestazione di

qualificazione del Concessionario, per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;

c) sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al D.Lgs. n. 159 del 2011 come da ultimo modificato dal D.L. del 31 ottobre 2022, n. 162, convertito con modificazioni, in Legge 30 dicembre 2022, n. 199, recante Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, e s.m.i.;

d) sia intervenuta una sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui agli artt. 94 e ss. del D.Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023;

e) mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni di pagamento, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 9-bis, della Legge 13 agosto 2010, n. 136;

f) sia intervenuta una sentenza di condanna passata in giudicato per il reato di cui all'articolo 21 della Legge 13 settembre 1982, n. 646, che punisce chiunque, avendo in appalto opere riguardanti la Pubblica Amministrazione, concede anche di fatto, in subappalto o a cottimo, in tutto o in parte le opere stesse, senza l'autorizzazione dell'Autorità competente;

g) perdita dei requisiti specifici per il partenariato pubblico-privato di cui all'art. 174 del D.Lgs. 36/2023, inclusa la perdita

della capacità di assumere il rischio operativo.

2. Fatto salvo quanto stabilito dal comma 1, l'Ente Concedente può dichiarare risolto il contratto durante il periodo di efficacia qualora verifichi che il Concessionario si trovava, al momento dell'aggiudicazione, in una delle situazioni che comportano l'esclusione dalla procedura selettiva, ai sensi dell'art. 190, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 36 del 2023.

Per le fattispecie di cui ai precedenti commi 1 e 2 trova applicazione il regime previsto in caso di risoluzione del presente Contratto per inadempimento del Concessionario di cui al precedente articolo 38.

#### **ART. 40 - SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO**

1. Qualora si verifichino le condizioni di risoluzione del presente Contratto ai sensi degli articoli 37, 38, 39 del Contratto medesimo, i Finanziatori, ai sensi dell'art. 190, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023, possono impedire la risoluzione designando un soggetto che subentri nel Contratto in luogo del Concessionario, assumendosi i rispettivi diritti e obblighi.

2. L'Ente Concedente comunica tempestivamente al Concessionario ed ai Finanziatori l'intenzione di risolvere il contratto. Entro i 120 giorni successivi al ricevimento della comunicazione dell'Ente Concedente, ai sensi del predetto articolo 190, comma 3, del D.Lgs. n. 36 del 2023, i Finanziatori possono manifestare la propria intenzione di esercitare il diritto



di sostituzione del Concessionario designando il soggetto subentrante. Durante tale periodo la risoluzione del contratto è sospesa. Ove tale termine decorra senza che i Finanziatori abbiano designato il soggetto subentrante, il presente Contratto si intende risolto di diritto.

3. Qualora la facoltà di cui al comma precedente venga esercitata dai Finanziatori, l'Ente Concedente è tenuto a pronunciarsi espressamente entro il termine di 60 giorni e, qualora entro il predetto termine manifesti il proprio consenso, provvede a formalizzare il subentro nel rapporto contrattuale con il soggetto designato dai Finanziatori, a condizione che:

a) il soggetto subentrante, comunque in possesso dei requisiti di ordine generale, abbia altresì i requisiti soggettivi, tecnici e finanziari di livello almeno corrispondenti a quelli richiesti dalla Documentazione di Gara, avendo comunque riguardo allo stato di avanzamento dell'esecuzione del presente Contratto alla data del subentro;

b) il soggetto subentrante si impegna ad assicurare la ripresa dell'esecuzione del presente Contratto e l'esatto adempimento originariamente richiesto al Concessionario sostituito, entro 90 giorni, decorrenti dalla formalizzazione del rapporto tra l'Ente Concedente e lo stesso Concessionario subentrante, designato dai Finanziatori;

c) il soggetto subentrante assume integralmente tutti i rischi operativi allocati sul Concessionario originario, in conformità ai

principi del partenariato pubblico-privato.

4. Le Parti si impegnano, sussistendo le condizioni di cui al comma 3, a porre in essere e formalizzare ogni altro atto di competenza finalizzato a perfezionare il subentro.

5. Qualora i Finanziatori non individuino il soggetto subentrante ai sensi del comma 2; oppure l'Ente Concedente manifesti il proprio dissenso al subentro nel termine di cui al precedente comma 3; nonché qualora il soggetto subentrante non rispetti gli impegni assunti entro i termini stabiliti al precedente comma 3, l'Ente Concedente procede alla risoluzione del Contratto, con l'obbligo a carico del Concessionario di consegnare tutti i beni immobili all'Ente Concedente liberi da qualsivoglia vincolo, trascrizione, ipoteca, peso pregiudizievole della proprietà.

6. L'Ente Concedente invia a mezzo PEC la comunicazione di cui al comma 2 agli indirizzi di posta certificata dei Finanziatori indicati dal Concessionario. Nessuna responsabilità può essere imputata all'Ente Concedente in caso di erroneo o mancato invio della comunicazione.

7. La sostituzione del Concessionario in ogni caso non può comportare l'alterazione degli oneri e delle responsabilità individuate in capo al Concessionario medesimo dal presente Contratto, né può modificare l'allocazione dei rischi operativi stabilita dal partenariato pubblico-privato.

#### **ART. 41 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO**

## **DELL'ENTE CONCEDENTE**

1. Il Concessionario, qualora l'Ente Concedente sia responsabile di un grave inadempimento agli obblighi assunti ai sensi del presente Contratto, e tale da rendere impossibile la prosecuzione dello stesso, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 c.c., al fine di consentire all'Ente Concedente di rimediare all'obbligazione inadempita, e decorso inutilmente il termine in essa fissato di 60 giorni (comunque non inferiore a 60 giorni), può avvalersi della facoltà di promuovere la risoluzione del presente Contratto.

2. La richiamata diffida ad adempiere deve essere comunicata all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'Ente Concedente, nonché per conoscenza ai soggetti Finanziatori, e deve contenere l'esautiva specificazione dell'inadempimento contestato e delle relative conseguenze giuridiche ed economiche in ordine al rapporto contrattuale riferite alla data di invio della diffida stessa.

3. Ai sensi del comma 1, integrano ipotesi di grave inadempimento dell'Ente Concedente i seguenti eventi, in conformità ai principi stabiliti dalla giurisprudenza in materia di partenariato pubblico-privato:

a) mancata o ritardata consegna degli edifici senza giustificato motivo, oltre il termine di 90 giorni dalla validazione del progetto esecutivo;

b) interferenze non giustificabili con le operazioni del

Concessionario, che diano luogo a un grave ritardo nell'esecuzione dei lavori o nella fornitura del servizio per una durata superiore a 90 giorni consecutivi;

c) inesattezze dei dati di base forniti dall'Ente Concedente, laddove l'inesattezza sia di entità grave e non giustificabile o scusabile, e comporti un incremento dei costi superiore al 15% dell'investimento previsto;

d) mancata o ritardata adozione degli atti di competenza dell'Ente Concedente necessari all'erogazione dei contributi pubblici di cui all'art. 29, comma 1, quando tale omissione determini la decadenza o la revoca dei contributi stessi, per causa non imputabile al Concessionario.;

e) reiterato ritardo nel pagamento del Canone di cui all'art. 29, comma 2, superiore a 120 giorni;

f) violazioni di leggi, regolamenti o omissioni direttamente riconducibili all'Ente Concedente, tali da comportare abusi e/o condizioni avverse non rimediabili (contaminazione, amianto, etc.), che riducono o compromettono la sicurezza, la qualità e la regolare continuità del servizio;

g) reiterata alterazione unilaterale/manomissione degli asset EPC (come ad esempio: bypass dei controlli, interferenze con la sensoristica in campo, modifiche al carico base del sito) oltre i parametri concordati, senza preavviso al Concessionario;

h) abbandono di parte o tutti gli edifici per un periodo superiore a 30 giorni consecutivi;

i) mancato rilascio delle autorizzazioni di competenza dell'Ente Concedente entro i termini previsti, quando tale ritardo comporti l'impossibilità di proseguire i lavori.

4. Qualora gli interventi e/o lavori di efficientamento energetico abbiano superato l'eventuale Collaudo o sia già stato emesso il Certificato di Regolare Esecuzione alla loro conclusione, esclusivamente nella misura in cui sussista la necessità di garantire le esigenze di continuità del Servizio, il Concessionario deve proseguire la gestione ordinaria del Servizio di Prestazione Energetica, alle medesime condizioni e modalità del presente Contratto, fino all'effettivo pagamento da parte dell'Ente Concedente di tutte le somme dovute, nonché con esclusione della realizzazione di investimenti ulteriori e di interventi di manutenzione straordinaria, fatti salvi gli eventuali investimenti improcrastinabili ai sensi dell'articolo 190, comma 6, del D.Lgs. n. 36, del 31 marzo 2023.

5. Qualora, a causa del grave inadempimento dell'Ente Concedente ai sensi del precedente comma 2, derivi la risoluzione del presente Contratto, sono riconosciuti al Concessionario, in conformità ai principi del partenariato pubblico-privato:

a) il valore delle opere realizzate, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, oppure, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario;

b) i costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione del Contratto, ivi inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse;

c) un indennizzo a titolo di mancato guadagno, pari al 3% degli utili previsti dal Piano Economico Finanziario allegato al presente Contratto e relativi agli anni che vanno dalla data di risoluzione fino alla scadenza naturale del contratto.

Le somme di cui al presente comma sono in ogni caso calcolate al netto del contributo pubblico complessivamente erogato all'Operatore Economico e degli indennizzi assicurativi dallo stesso percepiti in relazione all'evento che ha determinato la risoluzione.

6. Al fine di quantificare gli importi di cui al precedente comma 5, l'Ente Concedente e il Concessionario provvedono a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza del RUP, apposito verbale entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine indicato nella diffida ad adempiere.

7. Le somme di cui al comma 5 corrisposte dall'Ente Concedente al Concessionario, al netto delle penali maturate e non recuperate ai sensi degli articoli 51, 52 e 54 del presente Contratto, sono destinate prioritariamente, salvi i privilegi di Legge, al soddisfacimento dei crediti dei Finanziatori del Concessionario.

## **ART. 42 - RECESSO DAL CONTRATTO PER PUBBLICO**

## **INTERESSE**

1. L'Ente Concedente può recedere dal presente Contratto per motivi di pubblico interesse, con provvedimento comunicato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Concessionario di cui all'articolo 60 del presente Contratto, e per conoscenza a quello dei Finanziatori, in conformità all'articolo 190, comma 4, del D.Lgs. n. 36 del 2023.

2. Ai fini dell'esercizio del diritto di recesso l'Ente Concedente deve corrispondere al Concessionario a titolo di indennizzo, al netto del contributo pubblico complessivamente erogato e degli indennizzi assicurativi percepiti, e oltre al pagamento degli importi eventualmente maturati ai sensi del presente Contratto e non ancora versati:

a) il valore delle opere realizzate, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, oppure, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo o non sia ancora stato emesso il certificato di regolare esecuzione, i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario;

b) i costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso, ivi inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse;

c) un indennizzo a titolo di mancato guadagno pari al 2% degli utili previsti dal Piano Economico Finanziario allegato al presente Contratto e relativi agli anni che vanno dalla data di

recesso fino alla scadenza naturale del contratto.

3. La somma degli importi di cui alle lettere a), b) e c) si intende al netto di eventuali penali a carico del Concessionario, maturate ai sensi degli articoli 51, 52 e 54 del presente Contratto e non corrisposte all'Ente Concedente al momento del recesso.

4. L'efficacia del recesso dal presente Contratto è sottoposta alla condizione del pagamento al Concessionario delle somme di cui al precedente comma 2, in conformità all'articolo 190, comma 7, del D.Lgs. n. 36, del 31 marzo 2023. Resta, in ogni caso, applicabile l'articolo 190, comma 6, del medesimo Decreto Legislativo.

Il recesso per pubblico interesse può essere esercitato dall'Ente Concedente nei seguenti casi:

- a) sopravvenute esigenze di riorganizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- b) necessità di destinare gli edifici oggetto del contratto ad altre finalità di interesse pubblico;
- c) modifiche normative che rendano incompatibile la prosecuzione del rapporto contrattuale;
- d) esigenze di sicurezza pubblica o di tutela ambientale sopravvenute.

#### **ART. 43 - RECESSO DAL CONTRATTO PER MANCATO RIEQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO**

1. Qualora, ai sensi dell'art. 32 del presente Contratto,



l'accordo sul Riequilibrio Economico Finanziario non sia raggiunto, la Parte interessata ha la facoltà di recedere dal Contratto medesimo, in conformità all'art. 192, comma 4, del D.Lgs. n. 36 del 2023.

2. Nei casi di cui al comma 1, ad eccezione di quanto indicato dal comma 1, lettera c), dell'art. 32 del presente Contratto, in applicazione dell'articolo 192, comma 4, del D.Lgs. n. 36 del 2023, l'importo da rimborsare è calcolato sulla base delle seguenti voci:

a) il valore degli interventi realizzati conformemente alla Documentazione Progettuale approvata, come risultante dal Certificato di Collaudo con esito positivo, più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, del Contributo pubblico erogato dal GSE e di ogni altro contributo pubblico percepito; ovvero, nel caso in cui gli interventi realizzati non abbiano ancora superato la fase di Collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario per la realizzazione degli interventi eseguiti conformemente alla Documentazione Progettuale approvata, risultanti dai documenti di contabilità dei lavori, al netto del Contributo eventualmente già corrisposto dal GSE;

b) i costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso dal Contratto, ad esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse, in conformità ai principi del partenariato pubblico-privato che prevedono l'allocazione

integrale dei rischi finanziari sul soggetto privato.

3. All'importo del rimborso così determinato sono sottratte le penali a carico del Concessionario, maturate e non compensate, o non ancora versate, alla data di comunicazione formale del recesso. In presenza delle ipotesi di cui all'articolo 32, comma 1, lettera c), del presente Contratto, qualora non sia raggiunto l'accordo sulla revisione del Piano Economico Finanziario le Parti possono recedere dal presente Contratto. In tal caso, l'ammontare dell'indennità spettante al Concessionario è calcolato sulla base delle voci di cui al comma 2, con le limitazioni previste per il partenariato pubblico-privato.

4. Le Parti provvedono a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza del RUP, apposito verbale entro 30 giorni successivi alla data di ricezione della comunicazione formale di recesso, al fine di quantificare l'importo del rimborso dovuto al Concessionario. Qualora le parti siglino il richiamato verbale senza riserve, i fatti e i dati registrati si intendono definitivamente accertati.

5. Le eventuali somme spettanti al Concessionario di cui ai commi 2 e 4 sono destinate prioritariamente, salvi i privilegi di Legge, al soddisfacimento dei crediti dei Finanziatori e sono indisponibili da parte del Concessionario stesso fino al completo soddisfacimento di detti crediti, in conformità all'art. 199 del D.Lgs. 36/2023.

6. Nelle more dell'individuazione di un Concessionario subentrante, qualora i lavori di efficientamento energetico abbiano superato il Collaudo o sia stato emesso il Certificato di regolare esecuzione, ed esclusivamente nella misura in cui sia necessario a garantire esigenze di continuità del servizio pubblico, il Concessionario è tenuto a proseguire nella gestione ordinaria alle medesime condizioni e modalità del presente Contratto.

#### **ART. 44 - RIFINANZIAMENTO**

1. Qualora il Concessionario intenda concludere un nuovo Contratto di Finanziamento, anche per estinguere totalmente o parzialmente il Contratto di Finanziamento esistente, ne dà comunicazione scritta all'Ente Concedente almeno 60 giorni prima della stipula, fornendogli le necessarie informazioni circa i tempi, i costi, le condizioni del nuovo finanziamento e l'impatto sul Piano Economico Finanziario.

Qualora per effetto del nuovo finanziamento:

- a) si verifichi un incremento delle obbligazioni e responsabilità dell'Ente Concedente; e/o
  - b) il quadro delle garanzie esistenti a favore dell'Ente Concedente risulti diminuito; e/o
  - c) l'Ente Concedente risulti soggetto a impegni aggiuntivi,
- il nuovo finanziamento non può essere stipulato senza la previa approvazione dell'Ente Concedente.

2. In conformità ai principi del partenariato pubblico-

privato, qualora il rifinanziamento comporti dei benefici per il Concessionario, verificati attraverso l'inserimento delle opportune modifiche nel Piano Economico Finanziario contrattuale, detti benefici saranno condivisi con l'Ente Concedente in misura pari a un massimo del 50 %, garantendo comunque la sostenibilità economica dell'operazione per il soggetto privato.

3. Le Parti concordano le seguenti modalità di attribuzione a favore dell'Ente Concedente dei benefici frutto della condivisione predetta: riduzione proporzionale dei costi energetici a carico dell'Ente Concedente attraverso il miglioramento delle performance energetiche conseguibili con le migliori condizioni finanziarie.

4. Il rifinanziamento deve rispettare i vincoli derivanti dai contributi pubblici ottenuti e non può comportare violazioni degli obblighi assunti con il GSE nell'ambito della misura PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU.

#### **ART. 45 - FORZA MAGGIORE**

1. Sono cause di Forza Maggiore, ai sensi dell'articolo 192 del D.Lgs. n. 36 del 2023, i seguenti eventi, costituenti circostanze oggettive straordinarie, impreviste e imprevedibili, non imputabili al Concessionario, che incidono significativamente sul Piano Economico Finanziario secondo i criteri stabiliti dagli articoli 17, comma 6, e art. 28, comma 4, lettera e), idonee a rendere definitivamente o

temporaneamente impossibile, in tutto o in parte,  
l'adempimento delle obbligazioni del presente Contratto:

a) guerre, guerre civili, conflitti armati, attentati terroristici, sommosse, sabotaggi, atti vandalici, manifestazioni collettive di protesta, fatta eccezione per quelli che riguardano l'Ente Concedente, il Concessionario e/o terzi affidatari di lavori o del Servizio di Prestazione Energetica oggetto del presente Contratto;

b) esplosioni nucleari, contaminazioni chimiche, biologiche e/o radioattive;

c) onde di pressione causate da aeroplani che viaggiano a velocità supersonica;

d) incidenti aerei che coinvolgano direttamente gli edifici oggetto del contratto;

e) epidemie e contagi dichiarati dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come emergenze di sanità pubblica di rilevanza internazionale;

f) eventi calamitosi di origine naturale, di particolare gravità ed eccezionalità, riconosciuti come disastri o catastrofi dall'Autorità competente, che comportino danni diretti agli edifici oggetto del contratto o l'impossibilità di accesso agli stessi per periodi superiori a 30 giorni consecutivi.

2. Al verificarsi di uno degli eventi di cui al comma 1, la Parte che non può adempiere ai propri obblighi contrattuali, in quanto la prestazione è divenuta impossibile (in tutto o in

parte), ne dà immediata comunicazione all'altra Parte entro 48 ore dalla conoscenza dell'evento, descrivendo le cause che hanno determinato l'evento, gli effetti prodotti, la prevedibile durata, l'elenco degli obblighi contrattuali ai quali non è possibile adempiere, e gli eventuali rimedi che intende adottare.

3. Fermo restando l'obbligo delle Parti di attivarsi per consentire l'immediata ripresa dei lavori e/o dei Servizi, gli eventi di cui al comma 1 non configurano cause di imputabilità dell'inadempimento contrattuale, purché il Concessionario dimostri di aver adottato tutte le misure ragionevolmente possibili per prevenire o mitigare gli effetti dell'evento.

4. Qualora le circostanze oggettive straordinarie, impreviste e imprevedibili di cui al comma 1, siano tali da comportare l'impossibilità, totale o parziale, solo temporanea di adempiere alle prestazioni del presente Contratto, si applicano l'articolo 17 per la fase della costruzione e l'articolo 28 per la fase di gestione degli asset EPC. Qualora l'impossibilità temporanea si protragga per oltre 180 giorni consecutivi, ciascuna Parte può invocare la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1463 del Codice Civile, con le conseguenze di cui al comma 5.

5. Qualora l'evento di Forza Maggiore sia tale da comportare l'impossibilità definitiva di realizzare gli interventi di efficientamento energetico o lo svolgimento del Servizio di

Prestazione Energetica, ciascuna Parte può invocare la risoluzione del presente Contratto ai sensi dell'articolo 1463 del Codice civile. La risoluzione comporta il pagamento in favore del Concessionario dei soli costi effettivamente sostenuti per le opere eseguite a regola d'arte, al netto del contributo già versato dal GSE e delle coperture assicurative attivate.

6. Qualora l'evento comporti una modifica del Contratto che avrebbe richiesto una nuova procedura di aggiudicazione, l'Ente Concedente, ai sensi dell'art. 1467 del Codice civile, nonché ai sensi dell'art. 190, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 36 del 2023, può dichiarare risolto il Contratto.

#### **ART. 46 - CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAPPALTO**

1. È vietata la cessione totale o parziale del presente Contratto, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 189, comma 1, lettera d), del D.Lgs. n. 36 del 2023.

In caso di subappalto, l'Ente Concedente rilascia l'autorizzazione entro trenta giorni dalla relativa richiesta, termine prorogabile una sola volta per giustificati motivi; decorso tale termine senza che l'Ente abbia provveduto, l'autorizzazione si intende concessa, nel rispetto delle Linee Guida approvate dall'Ente Concedente e dell'art. 188 del D.Lgs. n. 36 del 2023, acquisite tutte le certificazioni necessarie

2. Il Concessionario si impegna a depositare presso l'Ente Concedente, almeno 20 giorni prima dell'inizio dell'esecuzione delle attività in subappalto, la copia autentica del Contratto di

subappalto, nonché la dichiarazione del subappaltatore attestante l'assenza delle cause di esclusione di cui al Capo II, Titolo IV, Parte V del Libro II del D.Lgs. n. 36/2023 e il possesso dei requisiti richiesti nel bando di gara. L'Ente Concedente verifica la dichiarazione tramite la Banca dati nazionale di cui all'art. 23 del D.Lgs. n. 36/2023. Il Concessionario comunica inoltre i dati anagrafici, i recapiti e i rappresentanti legali dei subappaltatori coinvolti nei lavori o nei servizi.

3. Il Concessionario e il Subappaltatore sono responsabili in solido nei confronti dell'Ente Concedente per le prestazioni oggetto del contratto di subappalto, in conformità ai principi del partenariato pubblico-privato che prevedono l'allocatione integrale dei rischi operativi sul soggetto privato.

4. I soggetti terzi, ai quali i lavori o i servizi sono affidati in subappalto, devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui al Capo II, Titolo IV, Parte V del Libro II del D.Lgs. n. 36/2023 e dei requisiti di qualificazione previsti dalla vigente normativa e dalla documentazione di gara in relazione alle prestazioni subappaltate.

6. In conformità a quanto previsto dall'articolo 174, comma 1, lettera d), del D.Lgs. 36/2023 in ordine all'allocatione del rischio operativo in capo al Concessionario, e dall'articolo 200 del medesimo Decreto in ordine alla verifica e al monitoraggio continuo della misura di miglioramento dell'efficienza



energetica, il Concessionario mantiene in ogni caso la responsabilità diretta ed esclusiva per la progettazione degli interventi di efficientamento energetico, per la gestione del sistema di monitoraggio e controllo e per la gestione del rischio operativo. L'eventuale affidamento in subappalto di porzioni esecutive di tali attività non esonera il Concessionario dalla relativa responsabilità verso l'Ente Concedente, né determina alcuna traslazione, anche parziale, del rischio operativo in capo ai subappaltatori.

#### **ART. 47 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO PER SUBAPPALTO**

1. Il Concessionario è responsabile in solido con il Subappaltatore nei confronti dell'Ente Concedente per gli obblighi retributivi e contributivi, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276, ai sensi e alle condizioni dell'art. 119, comma 6, del D.Lgs. n. 36 del 2023.

2. L'Ente Concedente è sollevato da ogni richiesta di risarcimento danni avanzata da terzi in conseguenza all'esecuzione dei lavori subappaltati, in conformità ai principi del partenariato pubblico-privato che prevedono l'allocatione integrale dei rischi operativi sul soggetto privato.

3. Il subappalto deve essere sempre autorizzato dall'Ente Concedente. Il subappalto non autorizzato comporta la segnalazione all'autorità giudiziaria ai sensi della Legge n. 646/1995 e s.m.i. e costituisce grave inadempimento

contrattuale che può comportare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 38.

4. Il Concessionario garantisce che tutti i subappaltatori rispettino gli obblighi derivanti dai contributi pubblici ottenuti, inclusi quelli previsti dal D.M. 22 maggio 2025 per la misura PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU.

5. Il Concessionario mantiene la piena responsabilità per il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico anche quando parte delle prestazioni sia affidata in subappalto, non potendo invocare l'inadempimento del subappaltatore per giustificare il mancato conseguimento delle performance energetiche garantite.

#### **ART. 48 - CESSIONE DEL CREDITO**

1. Con la sottoscrizione del presente Contratto l'Ente Concedente può acconsentire alla richiesta di cessione del credito che sia disposta nel rispetto della normativa vigente dal Concessionario, in conformità all'art. 199 del D.Lgs. 36/2023 sui privilegi sui crediti e ulteriori garanzie.

2. La cessione del credito può riguardare esclusivamente:

a. i crediti derivanti dai contributi pubblici ottenuti dal Concessionario;

b. i crediti derivanti dai risparmi energetici conseguiti e monetizzati;

c. i crediti derivanti da eventuali ricavi accessori autorizzati dall'Ente Concedente.

3. Qualora il credito venga ceduto, il Concessionario, e in subordine il Cessionario subentrante, risponde comunque del mancato raggiungimento del risparmio energetico minimo garantito del 65,02 %. Si applicano altresì le penali previste dal capitolo 13 del Capitolato Tecnico.

4. L'Ente Concedente ha la facoltà di compensare i deficit di risparmio con eventuali crediti che dovessero sorgere anche successivamente alla cessione del credito, mantenendo il diritto di rivalsa sul Concessionario originario.

5. Qualora il Concessionario non compensi il deficit di risparmio energetico entro un anno dal relativo accertamento, l'Ente Concedente ha comunque diritto di chiedere il pagamento di quanto non recuperato o procedere alla risoluzione del contratto, indipendentemente dalla cessione del credito intervenuta.

6. La cessione del credito non può comportare alcuna modifica degli obblighi e delle responsabilità del Concessionario nei confronti dell'Ente Concedente, né alterare l'allocazione dei rischi operativi stabilita dal partenariato pubblico-privato.

#### **ART. 49 - SCADENZA DEL CONTRATTO**

1. Due anni prima della naturale scadenza del medesimo, l'Ente Concedente effettua in contraddittorio con il Concessionario tutte le verifiche necessarie a valutare lo stato complessivo dei fabbricati e degli impianti e gli eventuali interventi necessari ad assicurare il corretto adempimento

delle obbligazioni contrattuali fino alla scadenza naturale del contratto. L'Ente Concedente può altresì affidare a un perito terzo o alla Commissione Tecnico Paritetica, ove prevista, l'individuazione dei predetti interventi (di manutenzione, riparazione, sostituzione, rifacimento ed esecuzione dei lavori), che devono essere realizzati tempestivamente dal Concessionario a proprie spese, in conformità ai principi del partenariato pubblico-privato.

2. A tal fine, per far fronte alla rilevata necessità dei predetti interventi, il Concessionario dà evidenza all'Ente Concedente della costituzione di una riserva mediante l'accantonamento di una parte dei ricavi dell'operazione a copertura dell'importo degli interventi da effettuare, entro 30 giorni lavorativi dalla conclusione delle attività di verifica ovvero dalla perizia. La mancata costituzione della riserva e/o la mancata effettuazione degli interventi entro il termine indicato dall'Ente Concedente costituisce grave inadempimento del Concessionario.

3. L'Ente Concedente si impegna ad avviare, almeno un anno prima della scadenza del presente Contratto, la procedura per l'individuazione del nuovo Concessionario, garantendo la continuità del servizio energetico.

4. Qualora, alla scadenza del contratto, il Concessionario non abbia compensato i deficit di risparmio rispetto al minimo garantito maturati negli esercizi precedenti, sarà tenuto ad indennizzare l'Ente Concedente in misura proporzionale ai

mancati risparmi, calcolati sulla base del valore economico degli stessi.

5. Alla scadenza del presente Contratto, nelle sole more della procedura ad evidenza pubblica per la scelta del nuovo contraente, per evitare l'interruzione di pubblico servizio, il Concessionario è tenuto a continuare l'erogazione del Servizio di prestazione energetica limitatamente ai servizi di manutenzione ordinaria e di gestione degli impianti, senza diritto ad alcun compenso aggiuntivo oltre a quanto già previsto contrattualmente.

6. Il Concessionario deve garantire il trasferimento di tutte le conoscenze tecniche, i dati di monitoraggio e la documentazione necessaria per assicurare la continuità del servizio al nuovo operatore, senza oneri aggiuntivi per l'Ente Concedente.

## **ART. 50 - RICONSEGNA DEGLI EDIFICI E CERTIFICAZIONI**

1. Alla fine del rapporto contrattuale, nonché in caso di estinzione anticipata, il Concessionario è tenuto a riconsegnare all'Ente Concedente i fabbricati, gli impianti ed i loro accessori, nonché i locali interessati, nello stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità in cui si trovavano all'atto della conclusione dei lavori di riqualificazione, garantendo il mantenimento delle prestazioni energetiche conseguite.

2. Per tutto ciò che non è stato oggetto di riqualificazione, i

beni devono essere riconsegnati nello stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità in cui si trovavano all'atto della consegna salvo il normale deperimento per l'uso.

Contestualmente sono consegnate tutte le certificazioni richieste dalla normativa vigente ai fini della sicurezza, dell'esercizio e del contenimento dei consumi energetici.

Il Concessionario deve fornire:

a) Attestati di Prestazione Energetica (APE) aggiornati per tutti gli edifici oggetto degli interventi;

b) Certificazioni di conformità degli impianti realizzati secondo la normativa vigente;

c) Documentazione tecnica completa degli interventi realizzati, inclusi manuali d'uso e manutenzione;

d) Dati di monitoraggio relativi all'intero periodo contrattuale, organizzati in formato digitale interoperabile;

e) Certificazioni ambientali relative al rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM);

f) Garanzie residue sui materiali e componenti installati, con trasferimento delle stesse all'Ente Concedente.

3. Eventuali migliorie e/o la sostituzione di parti dei fabbricati e degli impianti sono considerate a tutti gli effetti di proprietà dell'Ente Concedente, di diritto e a titolo gratuito, in conformità ai principi del partenariato pubblico-privato. Lo stato di conservazione dei fabbricati e degli impianti è accertato da un perito terzo nominato dall'Ente Concedente, con oneri a

carico del Concessionario.

4. Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri per il ripristino delle eventuali non conformità riscontrate e tutte le spese occorrenti per eventuali risoluzione/volturazione dei contratti di fornitura energetica. Qualora il Concessionario non riconsegna gli edifici secondo le modalità previste dal Capitolato Tecnico, l'Ente Concedente, trascorsi 15 giorni lavorativi dalla messa in mora, provvede direttamente defalcando le relative spese dalla riserva di cui all'articolo 49, ovvero dalla garanzia di cui all'articolo 35 del presente Contratto.

5. In caso di ritardo nella riconsegna dei fabbricati e nella volturazione dei contratti di fornitura si applicano le penali di cui all'articolo 13 del Capitolato tecnico, pari all'1‰ del valore contrattuale per ogni giorno di ritardo.

6. La titolarità di brevetti, licenze o comunque sistemi soggetti a tutela industriale è retrocessa all'Ente Concedente qualora valorizzati all'interno del Piano Economico Finanziario, garantendo la continuità tecnologica del servizio.

7. Il Concessionario deve garantire un periodo di assistenza tecnica gratuita di 12 mesi dalla riconsegna per supportare l'Ente Concedente o il nuovo operatore nella gestione degli impianti e dei sistemi di monitoraggio.

## **SEZIONE VIII-PENALI**

### **ART. 51 - PENALI**

1. In caso di difformità riscontrate rispetto a quanto

stabilito nel Contratto, nel Capitolato Tecnico, nel Progetto allegato al presente Contratto, o per ritardo, il Concessionario corrisponde all'Ente Concedente una penale il cui corrispettivo è puntualmente individuato nel capitolo 13 del Capitolato Tecnico.

2. Le cause che possono comportare l'applicazione di una penale sono elencate nel Capitolato Tecnico.

3. In ogni caso, le penali non si applicano in presenza degli eventi di forza maggiore di cui all'articolo 45 del presente contratto e in presenza di modifiche della normativa o della regolamentazione che incidono significativamente sull'equilibrio economico finanziario cui all'art. 32, comma 1, lett. d) del presente Contratto.

4. L'Ente Concedente comunica le stesse agli enti erogatori di fondi pubblici.

**ART. 52 - PROCEDIMENTO DI CONTESTAZIONE  
DELL'INADEMPIMENTO ED APPLICAZIONE DELLE  
PENALI**

1. Le decurtazioni del Canone per il Servizio di prestazione energetica previste dal capitolo 13, paragrafo 13.1 (Penali relative al mancato raggiungimento dei risparmi minimi garantiti) e paragrafo 13.2 (Penali relative al mancato raggiungimento del valore obiettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione) del Capitolato Tecnico si applicano automaticamente a seguito dell'esito del monitoraggio e



vengono applicate ai pagamenti successivi al monitoraggio stesso e comunque entro l'anno successivo. Le decurtazioni sono notificate dal RUP al Concessionario 20 giorni prima. Le penali previste dal capitolo 13, paragrafo 13.1 del Capitolato Tecnico trovano applicazione a far data dalla messa in esercizio degli impianti; le penali previste dal capitolo 13, paragrafo 13.2 del Capitolato Tecnico trovano applicazione a far data dal Verbale di presa in Consegna degli edifici.

2. Gli eventuali inadempimenti contrattuali che danno luogo all'applicazione delle penali stabilite all'art. 13 del Capitolato Tecnico, paragrafo 13.3 (Penali relative alla mancata osservanza degli specifici adempimenti previsti nel Servizio di Prestazione Energetica) sono contestati al Concessionario dal RUP via PEC. In caso di contestazione dell'inadempimento da parte dell'Ente Concedente, il Concessionario comunica, via PEC le proprie deduzioni, supportate da una chiara ed esauriente documentazione, all'Amministrazione medesima nel termine massimo di 5 giorni lavorativi dalla ricezione della contestazione stessa.

3. Qualora le predette deduzioni non pervengano all'Ente Concedente nel termine indicato, ovvero, pur essendo pervenute tempestivamente, non siano idonee, a giudizio del medesimo Ente Concedente, a giustificare l'inadempienza, sono applicate al Concessionario le penali stabilite nel presente Contratto a decorrere dall'inizio dell'inadempimento. L'Ente

Concedente compensa i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui al presente Contratto con quanto dovuto al Concessionario anche a valere del contributo di cui all'articolo 18, comma 1, lettera a), senza bisogno di diffida, ulteriore accertamento o procedimento giudiziario.

4. Il Concessionario è responsabile, indipendentemente dalla prova del danno, di ogni ritardo a lui riconducibile in fase di Progettazione e di Costruzione. I giorni di ritardo in fase di Progettazione e di Costruzione riducono conseguentemente la durata della Gestione.

5. Per ogni giorno di ritardo, riconducibile al Concessionario, rispetto al termine finale di consegna dell'Opera stabilito nel Cronoprogramma, si applica una penale prevista dal Capitolato Tecnico al paragrafo 13.3 sull'importo totale dei lavori, al netto dell'IVA. Le penali di cui al presente articolo sono dovute indipendentemente dalla prova del danno. Il Concessionario prende atto che l'applicazione delle penali previste dal contratto non preclude il diritto dell'Ente Concedente a richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni. La richiesta e/o il pagamento delle penali indicate nel presente Contratto non esonera in nessun caso il Concessionario dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.

6. L'Ente Concedente, per gli importi derivanti

dall'applicazione delle penali in fase di esecuzione del Servizio di Prestazione Energetica, eccetto le decurtazioni di cui al successivo articolo 54, si rivale sulla garanzia fideiussoria di cui all'articolo 35, comma 3, del presente Contratto.

**ART. 53 - PERIODO DI GRAZIA DELL'ENTE CONCEDENTE**

1. Al fine di concedere al Concessionario il tempo necessario per il raggiungimento di una completa operatività a regime nell'adempimento agli obblighi assunti dallo stesso nel presente contratto, le decurtazioni del Canone per il Servizio di prestazione energetica previste dal capitolo 13, paragrafi 13.2 (Penali relative al mancato raggiungimento del valore obiettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione) e 13.3 (Penali relative alla mancata osservanza degli specifici adempimenti previsti nel Servizio di Prestazione Energetica) del Capitolato Tecnico sono applicate dopo che sono trascorsi 6 mesi dalla data del Verbale di Presa in Consegna degli edifici.

2. Il comma 1 si applica anche in caso di sostituzione dei subappaltatori o in caso di sostituzione del Concessionario.

3. Durante il periodo di grazia, l'Ente Concedente può comunque contestare gli inadempimenti e richiedere al Concessionario di porre rimedio alle carenze riscontrate, senza applicazione delle relative penali.

4. Il periodo di grazia non si applica alle penali relative al mancato raggiungimento dei risparmi minimi garantiti di cui al paragrafo 13.1 del Capitolato Tecnico, che decorrono dalla

messa in esercizio degli impianti.

5. Qualora durante il periodo di grazia si verificino gravi inadempimenti che compromettano la sicurezza o la funzionalità degli impianti, l'Ente Concedente può applicare immediatamente le penali previste, previa formale contestazione.

**ART. 54 - DECURTAZIONI IN CASO DI MANCATO RAGGIUNGIMENTO DEL RISPARMIO ENERGETICO MINIMO GARANTITO**

1. All'esito della verifica eseguita ai sensi dell'art. 25 del presente Contratto, che accerti il mancato raggiungimento del risparmio energetico minimo garantito di cui all'art. 3 del presente Contratto, consegue, come effetto dell'inadempimento alle obbligazioni contrattuali, l'applicazione delle decurtazioni di cui al paragrafo 13.1 del Capitolato Tecnico (Penali relative al mancato raggiungimento dei risparmi minimi garantiti) a carico del Concessionario, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

2. Il mancato rispetto del Codice Comportamentale da parte dell'Ente Concedente, che abbia impedito il raggiungimento dei livelli di risparmio energetico atteso non comporta l'applicazione delle decurtazioni a carico del Concessionario.

3. Le decurtazioni per il mancato raggiungimento del Risparmio minimo garantito si applicano al Canone di cui all'art. 29, comma 2, nella stessa misura percentuale del deficit di

risparmio energetico accertato.

4. Se il Concessionario non provvede spontaneamente all'adeguamento delle prestazioni di cui al precedente comma, l'Ente Concedente provvederà direttamente, imputando la relativa spesa al Concessionario, senza che lo stesso possa eccepire nulla sulla tecnologia adottata, salvo quanto previsto dagli articoli 38 e 7, commi 12 e 16, del presente Contratto.

5. Per interventi strutturali e non che si rendano necessari per il raggiungimento del risparmio minimo garantito, contenuti nel documento redatto dall'Ente Concedente o dalla Commissione di Controllo Paritetica, ove istituita, nulla è dovuto al Concessionario.

6. Le decurtazioni di cui al presente articolo sono applicate automaticamente e non richiedono preventiva contestazione, fermo restando il diritto del Concessionario di presentare le proprie controdeduzioni entro 30 giorni dalla comunicazione.

7. In caso di deficit di risparmio persistente per oltre 12 mesi consecutivi, l'Ente Concedente può procedere alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 38 del presente Contratto.

#### **ART. 55 - NORME SULLA SICUREZZA**

1. Nell'espletamento dell'attività, il Concessionario è tenuto a rispettare tutte le norme previste dall'ordinamento in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81 del 2008 e s.m.i.; D.Lgs. n. 36 del 2023 e s.m.i.;

D.M. 10 marzo 1998 e s.m.i.; etc.), al fine di prevenire infortuni, nonché di assicurare i lavoratori contro qualsiasi rischio derivante dallo svolgimento delle attività.

2. Il Concessionario deve garantire il rispetto di tutte le disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro, sia durante la fase di realizzazione degli interventi che durante la fase di gestione e manutenzione degli impianti. Il Concessionario è responsabile dell'adozione di tutte le misure di prevenzione e protezione necessarie per garantire la sicurezza dei lavoratori e degli utenti degli edifici oggetto del contratto.

3. In caso di violazione delle norme sulla sicurezza, l'Ente Concedente può sospendere immediatamente i lavori o il servizio e applicare le penali previste dal Capitolato Tecnico.

Il Concessionario deve mantenere aggiornata tutta la documentazione relativa alla sicurezza e metterla a disposizione degli organi di controllo competenti.

4. Tutti i costi relativi all'implementazione e al mantenimento delle misure di sicurezza sono a carico del Concessionario e si intendono compresi nel corrispettivo contrattuale.

## **ART. 56 - SICUREZZA E SALUTE DEI LAVORATORI**

1. Il personale del Concessionario deve essere in possesso di tutte le abilitazioni necessarie, relative all'esecuzione del contratto, nonché essere organizzato con un sistema di gestione delle attività inerenti alla erogazione del servizio,

caratterizzato da processi ben strutturati e informatizzati.

2. Entro dieci giorni dall'approvazione del Progetto Esecutivo, il Concessionario notifica per iscritto via PEC (ovvero tramite la piattaforma di approvvigionamento digitale di cui all'articolo 60 del presente Contratto) i nominativi e le relative qualifiche del personale impegnato, nonché un recapito telefonico per la pronta reperibilità del personale 24h su 24h, per 365 gg/anno. L'Ente Concedente si riserva la facoltà di chiedere la sostituzione delle persone non gradite.

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

4. Il Concessionario deposita presso l'Ente Concedente:

a) il documento di valutazione dei rischi di cui all'art. 28 del D.Lgs. n. 81 del 2008 e s.m.i.;

b) eventuali proposte integrative del Piano di Sicurezza e di Coordinamento (PSC), di cui all'art. 100 del D.Lgs. n. 81 del 2008, del quale assume ogni onere e obbligo; nonché il Piano Operativo di Sicurezza (POS), per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori, quale piano complementare di dettaglio del predetto Piano di Sicurezza e di Coordinamento, e che farà osservare sia ai propri dipendenti

che ai terzi presenti negli edifici.

5. Il Piano di Sicurezza e di Coordinamento (PSC) e il Piano Operativo di Sicurezza (POS), di cui alla lettera b) (oppure, il Piano di Sicurezza Sostitutivo (PSS) del Piano di Sicurezza e di Coordinamento, e il Piano Operativo di Sicurezza (POS), di cui alla lettera c)), formano parte integrante del presente Contratto.

6. Il Concessionario deve fornire tempestivamente al Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione/Direttore dei Lavori gli aggiornamenti alla documentazione di cui sopra, ogni volta che mutino le condizioni del cantiere oppure i processi lavorativi utilizzati.

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

8. Il Concessionario si obbliga ad applicare integralmente per il personale con rapporto di lavoro subordinato tutte le norme previste dal CCNL applicabile. Il Concessionario è altresì responsabile, nei confronti dell'Ente Concedente, dell'osservanza delle norme anzidette da parte di eventuali subappaltatori nei confronti dei loro rispettivi dipendenti.

9. Il Concessionario deve garantire la formazione continua del proprio personale in materia di sicurezza sul lavoro e mantenere aggiornati tutti i certificati e le abilitazioni richieste. In caso di infortunio sul lavoro, il Concessionario deve darne



immediata comunicazione all'Ente Concedente e agli organi competenti, adottando tutte le misure necessarie per evitare il ripetersi dell'evento.

#### **ART. 57 - ISCRIZIONE NEI REGISTRI PROFESSIONALI**

1. Per tutte le attività che prevedono l'iscrizione ad Albo Professionale, il Concessionario individua l'Ing. Giovanni Daniele Dragano, il quale risulta essere iscritto all'Albo Professionale di Milano con il n. A29989, e si riserva di trasmettere entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto la documentazione attestante la richiamata iscrizione.

2. Il Concessionario garantisce che tutto il personale tecnico impiegato nell'esecuzione del contratto sia in possesso delle necessarie abilitazioni professionali e iscrizioni agli albi di competenza. In caso di variazione del personale tecnico qualificato, il Concessionario deve darne tempestiva comunicazione all'Ente Concedente, fornendo la documentazione attestante il possesso dei requisiti professionali del nuovo personale.

3. Il Concessionario deve mantenere aggiornate tutte le iscrizioni professionali per tutta la durata del contratto e comunicare tempestivamente all'Ente Concedente eventuali variazioni o sospensioni. L'Ente Concedente può richiedere in qualsiasi momento la verifica della regolarità delle iscrizioni professionali e delle abilitazioni del personale impiegato dal

Concessionario.

4. Il mancato possesso o la perdita delle necessarie abilitazioni professionali costituisce grave inadempimento contrattuale e può comportare la risoluzione del contratto.

5. Tutti i costi relativi al mantenimento delle iscrizioni professionali e delle abilitazioni sono a carico del Concessionario e si intendono compresi nel corrispettivo contrattuale.

## **SEZIONE X - SOCIETÀ DI SCOPO**

### **ART. 58 - SOCIETÀ DI SCOPO**

1. Ai sensi degli articoli 194 e 198 del D.Lgs. 36/2023, ove non ancora costituita, il Concessionario dovrà costituire la società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, con capitale sociale minimo non inferiore a 100.000,00 euro. La società di scopo dovrà essere costituita non oltre la data di consegna dei lavori e comunque entro il termine perentorio del 30/6/2027.

2. In conformità alle specificità dei contratti di rendimento energetico disciplinati dall'art. 200 del D.Lgs. 36/2023 e considerata la natura di partenariato pubblico-privato del presente contratto, la società di scopo deve rispettare i seguenti requisiti aggiuntivi:

a) Presenza obbligatoria di una ESCo qualificata: La società di scopo deve avere nella propria compagine societaria almeno un socio in possesso della certificazione UNI CEI 11352:2014

(Energy Service Company) con una partecipazione non inferiore al 30% del capitale sociale, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 22 maggio 2025 per l'accesso ai contributi PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU;

b) Competenze tecniche specialistiche: La società deve garantire la presenza di personale tecnico qualificato con esperienza specifica in progetti di efficientamento energetico di importo analogo, inclusi Esperti in Gestione dell'Energia (EGE) certificati secondo la norma UNI CEI 11339;

c) Capacità finanziaria adeguata: Il capitale sociale deve essere proporzionato alla complessità dell'operazione e alla durata contrattuale, con un patrimonio netto non inferiore al 10% dell'investimento complessivo previsto.

3. La società di scopo, ove non ancora costituita, senza che ciò costituisca cessione di contratto, subentra nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione amministrativa, in conformità all'art. 194, comma 3, del D.Lgs. 36/2023. Essa sostituisce il Concessionario in tutti i rapporti con l'Ente Concedente.

4. I soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione sono tenuti a partecipare alla società e a garantire il buon adempimento degli obblighi del Concessionario sino alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera, in conformità all'art. 194, comma 3, del D.Lgs. 36/2023.

In particolare, considerata la natura di partenariato pubblico-privato del presente contratto:

a) Il socio ESCo qualificante deve mantenere la propria partecipazione per l'intera durata del contratto, non potendo cedere la propria quota senza preventiva autorizzazione dell'Ente Concedente;

b) Responsabilità solidale per i contributi pubblici: I soci restano solidalmente responsabili con la società di scopo nei confronti dell'Ente Concedente per l'eventuale rimborso dei contributi pubblici percepiti, inclusi quelli derivanti dalla misura PNRR M7 Investimento 17 RePowerEU;

c) Responsabilità per il raggiungimento degli obiettivi energetici: I soci qualificanti rispondono solidalmente del raggiungimento del risparmio energetico minimo garantito del 65,02 % per l'intera durata contrattuale.

5. Il contratto di concessione stabilisce le modalità per l'eventuale cessione delle quote della società di scopo, fermo restando che i soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione sono tenuti a partecipare alla società secondo le seguenti modalità specifiche per i contratti EPC:

a) Stabilità della compagine societaria: Le modifiche alla compagine societaria che comportino la perdita dei requisiti tecnici specialistici in materia di efficienza energetica devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente Concedente;

b) Ingresso di investitori istituzionali: L'ingresso nel capitale

sociale della società di scopo da parte di banche e altri investitori istituzionali, che non abbiano concorso a formare i requisiti per la qualificazione, può avvenire in qualsiasi momento, purché non comporti la perdita del controllo da parte dei soci qualificanti;

c) Mantenimento delle competenze ESCo: Qualsiasi modifica societaria deve garantire il mantenimento nella compagine sociale di almeno un soggetto qualificato come ESCo secondo la norma UNI CEI 11352:2014.

6. Il contratto di concessione disciplina le modalità di sostituzione dei soci della società di scopo che, nel corso dell'esecuzione del contratto, perdano i requisiti di qualificazione, secondo le seguenti procedure specifiche:

a) Comunicazione tempestiva: La società di scopo deve comunicare immediatamente all'Ente Concedente la perdita dei requisiti da parte di uno o più soci;

b) Termine per la sostituzione: La sostituzione del socio deve avvenire entro 90 giorni dalla perdita dei requisiti, pena la risoluzione del contratto;

c) Requisiti del socio subentrante: Il nuovo socio deve possedere requisiti almeno equivalenti a quelli del socio sostituito e deve essere approvato dall'Ente Concedente.

7. L'Ente Concedente esercita il controllo sull'attività della società di scopo, verificando in particolare:

a) Il mantenimento dei requisiti tecnici: La permanenza delle

competenze specialistiche in materia di efficienza energetica;

b) Il rispetto degli obblighi contrattuali: L'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto, incluso il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico;

c) La conformità ai vincoli dei contributi pubblici: Il rispetto di tutti gli obblighi derivanti dall'ottenimento dei contributi PNRR e del Conto Termico.

8. La costituzione della società di scopo non modifica l'allocazione dei rischi operativi stabilita dal presente contratto di partenariato pubblico-privato, che rimangono integralmente a carico del soggetto privato. La società di scopo deve rispettare tutti gli obblighi di trasparenza e rendicontazione previsti dalla normativa sui contratti pubblici e sui contributi europei, fornendo all'Ente Concedente tutte le informazioni necessarie per il monitoraggio dell'operazione.

## **SEZIONE XI - DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 59 - DOMICILIO DEL CONCESSIONARIO**

1. Il Concessionario elegge il proprio domicilio presso Via Altiero Spinelli, 13/E – 25034 Orzinuovi (BS).

2. Il Concessionario comunica eventuali variazioni entro 15 giorni dall'avvenuto cambio di domicilio.

3. Tutte le comunicazioni inviate al domicilio eletto si considerano validamente effettuate anche se il Concessionario non dovesse più abitarvi o risiedere, purché non sia stata comunicata tempestivamente la variazione.

## **ART. 60 - COMUNICAZIONI**

1. Le comunicazioni tra le Parti avvengono tramite la piattaforma di approvvigionamento digitale utilizzata dall'Ente Concedente per la gestione dell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 25 del D.Lgs. n. 36 del 2023, tranne quelle che, per la certezza dei termini contrattuali, avvengono con posta certificata presso l'indirizzo PEC indicato nell'intestazione del presente Contratto, ai sensi degli articoli 37, 38, 42 e 52 del presente contratto.

2. La decorrenza dei termini avviene dalla ricezione della posta certificata.

3. Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tale forma di comunicazione e/o della Piattaforma sono tempestivamente segnalate dalle Parti.

4. (Ovvero, ove non ancora disponibile la piattaforma di cui all'articolo 25, del Codice dei contratti) La comunicazione tra le Parti avvengono con posta elettronica certificata presso gli indirizzi PEC indicati nell'intestazione del presente Contratto. La decorrenza dei termini avviene dalla ricezione della posta certificata. Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tale forma di comunicazione sono tempestivamente segnalate dalle Parti.

## **ART. 61 - PRIVACY**

1. Nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali 2016/679, c.d. GDPR, e del

D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, c.d. Codice Privacy (come novellato dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101), si informa che:

2. Il trattamento dei dati personali da parte dell'Ente Concedente è diretto allo svolgimento delle proprie funzioni istituzionali e dei compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri, ivi compresi quelli di controllo, anche successivo, e di verifica delle dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto notorio rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

3. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria e la loro mancata presentazione comporta per l'Azienda l'impossibilità di ammettere l'operatore economico alla procedura, nonché di affidare degli incarichi.

4. L'acquisizione dei dati personali e il loro trattamento per le finalità sopra descritte, costituisce condizione per la partecipazione degli stessi alla procedura di cui al presente Avviso.

5. I dati potranno essere sottoposti a controllo, anche a campione, per verificare la veridicità delle dichiarazioni rese e l'insussistenza di cause di esclusione ex art. 94 D.lgs. n. 36/2023, in conformità alle previsioni di cui al codice appalti e al DPR n.445/2000.

6. Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantire la sicurezza e riservatezza, adottando misure di sicurezza tecniche ed



amministrative atte a ridurre il rischio di perdita, uso non corretto, accesso non autorizzato, divulgazione e manomissione dei dati.

7. I dati potranno essere oggetto di comunicazione e, in caso di affidamento anche di diffusione, a soggetti terzi, secondo quanto previsto dalla normativa in materia di contratti pubblici.

8. Il periodo di conservazione dei dati è commisurato al conseguimento delle finalità per le quali i dati sono stati ottenuti.

9. Il titolare del trattamento dei dati è l'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Bergamo Lecco Sondrio nella persona del suo Legale Rappresentante con sede in Bergamo, via Mazzini, 32/a.

10. Il Responsabile della Protezione dei Dati (DPO) aziendale è Sistema Susio srl., che potrà essere contattato al seguente indirizzo [info@pec.sistemasusio.it](mailto:info@pec.sistemasusio.it).

11. L'interessato può esercitare i diritti di cui agli articoli da 15 a 22 del GDPR e precisamente i seguenti diritti: diritto di accesso ai dati personali (art.15 GDPR); diritto alla rettifica (art.16 GDPR); diritto alla cancellazione (art.17 GDPR); diritto di limitazione al trattamento (art.18 GDPR); diritto alla portabilità dei dati (art.20 GDPR); diritto di opposizione (art.21 GDPR).

12. L'interessato ha altresì il diritto di proporre reclamo al

Garante per la protezione dei dati personali, con sede in Roma,  
Piazza Venezia n. 11 - CAP 00187, tel. 06.69677.1, fax  
06.69677.3785, e-mail: garante@gpdp.it.

#### **ART. 62 - RISERVATEZZA**

1. Il Concessionario si impegna, a sua cura e spese, a rispettare tutte le norme in materia di trattamento e protezione dei dati personali al fine di assicurare, nell'ambito delle proprie attività e competenze specifiche, un adeguato livello di sicurezza dei trattamenti, inclusa la riservatezza, in modo da ridurre al minimo i rischi di distruzione o perdita, anche accidentale o illecita, divulgazione non autorizzata, nonché di accesso non autorizzato, anche accidentale o illecito, o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta.

2. Il Concessionario si impegna a mantenere la massima riservatezza su tutte le informazioni e i dati di cui venga a conoscenza nell'esecuzione del presente contratto.

3. L'obbligo di riservatezza permane anche dopo la cessazione del rapporto contrattuale.

#### **ART. 63 - BREVETTI E DIRITTI D'AUTORE**

1. L'Ente Concedente non assume alcuna responsabilità nel caso in cui il Concessionario utilizzi dispositivi e/o soluzioni tecniche di cui altri detengano la privativa. Il Concessionario assumerà l'obbligo di tenere indenne l'Ente Concedente da tutte le rivendicazioni, le responsabilità, le perdite e i danni

pretesi da chiunque, nonché da tutti i costi, le spese o responsabilità ad essi relativi (compresi gli onorari di avvocati in equa misura) a seguito di qualsiasi rivendicazione di violazione dei diritti d'autore o di qualsiasi marchio italiano o straniero, derivante o che si pretendesse derivare dalla prestazione.

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

3. Il Concessionario garantisce e manleva in ogni tempo l'Ente Concedente contro qualsivoglia pretesa da parte di titolari o concessionari di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli e diritti di privativa in genere, relativamente ai materiali, alle forniture ed ai procedimenti impiegati.

4. Sono, in ogni caso, a carico del Concessionario tutti gli oneri e le responsabilità derivanti dall'uso di materiali, procedimenti e forniture coperti da brevetti o da licenze.

5. L'Ente Concedente resta estraneo ai rapporti tra il Concessionario e i titolari o concessionari di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli e diritti di privativa in genere.

#### **ART. 64 - LEGGE APPLICABILE**

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

2. Per quanto non espressamente indicato dal presente

contratto, si rimanda al Codice civile e al Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. n. 36 del 2023).

3. Inoltre, sono osservati i regolamenti, gli usi e le consuetudini dell'Ente Concedente, nonché ogni disposizione di altra Autorità legalmente riconosciuta che abbia attinenza con il contratto in oggetto, quand'anche emanata nel corso dei lavori, o comunque durante l'esecuzione del presente Contratto.

4. Il contratto è altresì regolato dalle disposizioni specifiche in materia di partenariato pubblico-privato di cui agli artt. 174 e seguenti del D.Lgs. 36/2023 e dalle norme sui contratti di rendimento energetico di cui all'art. 200 del medesimo Decreto.

#### **ART. 65 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

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

2. Per la risoluzione delle controversie insorte durante l'esecuzione della prestazione prima della verifica di conformità e/o per quelle relative alle riserve iscritte prima del collaudo, qualora vi siano i presupposti, si esperirà il ricorso all'accordo bonario nelle forme e nei modi stabiliti dagli artt. 210 e 211 del D.Lgs. n. 36 del 2023.

3. Per le controversie relative ai diritti soggettivi derivanti

dall'esecuzione del contratto, qualora vi sia l'impossibilità di ricorrere ad altre soluzioni, si accede all'istituto della transazione ai sensi dell'art. 212, D.Lgs. n. 36 del 2023.

L'accordo transattivo deve essere sottoscritto dalle parti.

4. Le Parti si impegnano ad affidare al Collegio Consultivo Tecnico, disciplinato dagli artt. 215 e ss. del D.Lgs. n. 36 del 2023, i tentativi di definizione di eventuali controversie e la prevenzione delle stesse. Le decisioni assunte dal medesimo organo rivestono natura di lodo contrattuale ai sensi dell'articolo 808-ter del Codice di procedura civile.

5. Fermo quanto sopra, è data in subordine facoltà alle Parti di adire l'Autorità Giurisdizionale secondo le modalità previste dalla normativa vigente. In tale ipotesi, le Parti di comune accordo indicano il Foro di Bergamo come avente competenza territoriale esclusiva e inderogabile.

6. Per le controversie di valore inferiore a euro 100.000,00 è competente il Tribunale di Bergamo in composizione monocratica.

7. Le controversie relative all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, nonché quelle conseguenti, sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice ordinario, con esclusione della giurisdizione amministrativa.

#### **ART. 66 - SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE, ONERI FISCALI**

1. Fatta eccezione per l'IVA e per ogni altra imposta che la

legge pone a carico dell'Ente Concedente, tutte le spese dipendenti dal presente Contratto e dalla sua esecuzione, tasse comprese, sono a carico del Concessionario.

2. Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative a:

- a) registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate;
- b) imposte di bollo e di registro;
- c) diritti di segreteria e di istruttoria;
- d) spese notarili per la costituzione di eventuali garanzie reali;
- e) ogni altra spesa accessoria non espressamente esclusa.

3. Il Concessionario si impegna a versare all'Ente Concedente, entro 30 giorni dalla richiesta, le somme eventualmente dovute per imposte, tasse e contributi di qualsiasi natura relativi al presente contratto.

4. In caso di inadempimento del Concessionario agli obblighi di cui al comma precedente, l'Ente Concedente ha facoltà di rivalersi sulle garanzie prestate o di trattenere le somme dovute dai pagamenti in favore del Concessionario.

5. Il Concessionario si obbliga a tenere indenne l'Ente Concedente da qualsiasi pretesa fiscale relativa al presente contratto.

IL CONCEDENTE ALER DI BERGAMO – LECCO – SONDRIO nella persona dell'Ing. Corrado Zambelli

IL CONCESSIONARIO SOLGEA LC SOCIETA' DI SCOPO SRL

|  |                                                                |  |
|--|----------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                |  |
|  | nella persona del Sig. Simone Piantoni                         |  |
|  | L'UFFICIALE ROGANTE Cav. Dr. Corrado Pietro Attilio Della      |  |
|  | Torre                                                          |  |
|  | Il presente atto è firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. n. |  |
|  | 82/2005 e s.m.i.                                               |  |
|  | <b>ALLEGATI AL CONTRATTO</b>                                   |  |
|  | 1. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO E RELAZIONE                     |  |
|  | ILLUSTRATIVA - Modello di calcolo del corrispettivo,           |  |
|  | investimenti, contributi pubblici, indicatori economico-       |  |
|  | finanziari                                                     |  |
|  | 2. MATRICE DEI RISCHI - Allocazione dettagliata dei rischi     |  |
|  | tra le parti                                                   |  |
|  | 3. CAPITOLATO TECNICO - Specifiche tecniche degli              |  |
|  | interventi                                                     |  |
|  | 4. PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA -                 |  |
|  | Progetto posto a base di gara                                  |  |
|  | 5. CRONOPROGRAMMA - Tempistica di realizzazione degli          |  |
|  | interventi                                                     |  |
|  | 6. DIAGNOSI ENERGETICA - Analisi dei consumi energetici        |  |
|  | ante intervento                                                |  |
|  | 7. RELAZIONE DI SINTESI SULLE DIAGNOSI                         |  |
|  |                                                                |  |
|  |                                                                |  |
|  |                                                                |  |
|  |                                                                |  |
|  | 167                                                            |  |