

# CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO CON GARANZIA DI RISULTATO E FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI

<b>PREMESSE.....</b>	<b>4</b>
<b>PARTE I - Condizioni generali.....</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Natura del contratto .....	5
Art. 2 - Scopo del contratto .....	5
Art. 3 - Oggetto del contratto .....	5
Art. 4 – Osservanza di leggi e regolamenti .....	6
Art. 5- Durata del contratto .....	6
Art. 6 - Obbligazioni di ESCo .....	7
Art. 7 - Obbligazioni del Cliente .....	7
Art. 8 - Adempimenti presso Enti di controllo .....	8
Art. 9 - Proprietà e disponibilità degli impianti.....	8
Art. 10 - Assicurazioni .....	8
Art. 11 - Modifiche normative .....	8
Art. 12 - Continuità del servizio e disponibilità degli impianti.....	9
Art. 13 Recesso da parte del Cliente.....	9
Art. 14 - Risoluzione.....	9
Art. 15 - Controversie e penalità .....	10
Art. 16 - Esclusioni .....	10
<b>PARTE II - Condizioni tecniche .....</b>	<b>11</b>
Art. 17 - Specifiche tecniche e previsioni di consumo .....	11
Art. 18 - Servizio energia.....	11
Art. 19 - Interventi di riqualificazione .....	11
Art. 20 - Consegna e gestione degli impianti .....	11
Art. 21 - Ulteriori modifiche al sistema edificio-impianto .....	12
Art. 22 - Riconsegna degli impianti e collaudo finale .....	13
<b>PARTE III - Condizioni economiche.....</b>	<b>13</b>
Art. 23 - Condizioni base di riferimento.....	13
Art. 24 - Valutazione della prestazione.....	14
Art. 25 - Condivisione dei vantaggi del risparmio energetico.....	14
Art. 26 - Contributi pubblici e Titoli negoziabili .....	14
Art. 27 - Variabilità della remunerazione.....	14

Art. 28 - Remunerazione annua effettiva .....	15
Art. 29 - Rateazione e conguaglio finale .....	15
Art. 30 - Pagamenti e ritardati pagamenti .....	16
Art. 32 - Penali .....	16
Art. 33 - Allegati .....	17
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>18</b>
Allegato 1 – Audit preliminare .....	19
Allegato 2 – Verbale dell’assemblea condominiale del gg/mm/aa .....	20
Allegato 3– Nomina del terzo responsabile .....	21
Allegato 4 – Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento.....	24
Allegato 5 – Interventi di riqualificazione .....	27
Allegato 6 – Conduzione e manutenzione .....	28
Allegato 7 – Dichiarazione dei consumi storici .....	39
Allegato 8 – Remunerazione annua effettiva del servizio .....	40

Il Condominio di ..... (nel seguito indicato come “Cliente”), CF/PI ..... rappresentato dall’Amministratore ....., nato a ....., il ....., residente a ....., via/piazza .....

e

ESCo .....(nel seguito indicato come “ESCo”), con sede legale in ....., CF/PI ..... legalmente rappresentata da ....., nato a ....., il ....., residente a ....., via/piazza ..... (documento di identità n° ..... rilasciato da .....), in qualità di .....

nel seguito definiti congiuntamente le “Parti”.

## PREMESSE

- i. il Cliente ha svolto una diagnosi energetica del sistema edificio/impianti in cui si evidenziano gli interventi ritenuti prioritari (Allegato 1 – *Audit preliminare*)
- ii. il Cliente, a seguito di regolare Assemblea condominiale, il cui verbale è riportato in *Allegato 2 – Verbale dell’assemblea condominiale del gg/mm/aa*, ha richiesto, ad ESCo, un preventivo per il miglioramento delle prestazioni termofisiche del sistema edificio/impianto sia dal punto di vista del risparmio energetico che del comfort all’interno degli ambienti, senza oneri aggiuntivi a quanto sostenuto finora in termini di spesa media annua, sulla base dell’ultimo triennio;
- iii. ESCo presenta come campo di attività principale la diagnosi, l’ideazione, la progettazione, la realizzazione, la gestione, il monitoraggio di servizi energetici integrati, finalizzati all’uso razionale dell’energia, nel rispetto della sostenibilità ambientale
- iv. ESCo gode della qualifica di *Energy Services Company* così come definito nell’art. 2 comma 1 lett. i) del D. lgs. 115/2008
- v. ESCo risulta abilitata ai sensi della Decreto 22 gennaio 2008, n. 37, allo svolgimento di “Terzo Responsabile”.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO:**

le Parti stipulano quanto segue.

## PARTE I - CONDIZIONI GENERALI

### ART. 1 - NATURA DEL CONTRATTO

- Il presente contratto è un *Contratto di rendimento energetico*, definito dal D. Lgs 115/2008, art. 2 c.1 lett. l), in applicazione della Direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazione della direttiva 93/76/CEE del Consiglio, come: “accordo contrattuale tra il beneficiario e il fornitore riguardante una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, in cui i pagamenti a fronte degli investimenti in siffatta misura sono effettuati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza stabilito contrattualmente”.
- Il *Contratto di rendimento energetico* prevede la responsabilità unica ed esclusiva di ESCo nello svolgimento di tutte le attività connesse all'oggetto del contratto di seguito descritto, assumendo anche il ruolo di terzo responsabile, così come definito dal DPR 412/93, art. 1 c. 1 lett. o) e conferito dal Cliente, come da Allegato 3– *Nomina del terzo responsabile*.
- Parte integrante del presente contratto è costituita dagli Allegati che definiscono e dettagliano in modo puntuale e quantitativo i parametri che regolano le condizioni contrattuali qui convenute, identificati dalla medesima nomenclatura.

### ART. 2 - SCOPO DEL CONTRATTO

- Scopo primario del presente contratto è l'ottenimento di un risparmio energetico garantito e permanente, di almeno il [ ] sulla base dei consumi storici attualizzati ai gradi giorno, secondo la formula riportata in Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*.
- Tale risparmio, tradotto in termini monetari costituirà la base per finanziare gli interventi di riqualificazione energetica realizzati da ESCo e garantire una riduzione dei costi annuali, per tutta la durata del contratto, a parità di condizioni climatiche e tariffarie, al Condominio. Tale risparmio sarà così condiviso:
  - [ ] a ESCo
  - [ ] al Cliente
- Alla conclusione del contratto il vantaggio resta al Cliente insieme agli impianti riqualificati e riconsegnati in condizioni d'uso ottimali.
- Qualora convenuto dalle Parti, il contratto potrà essere modificato durante la sua durata, trasferendo al Cliente un'ulteriore parte del risparmio economico derivante dagli interventi, a fronte di un prolungamento della durata dello stesso.
- Il risparmio energetico è definito come risparmio di energia primaria, ovvero come risparmio di combustibile, ottenuto per paragone fra i consumi dell'intero esercizio stagionale e la base dei consumi convenuta come riferimento.

### ART. 3 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il presente contratto riguarda:

- la **fornitura di servizio energia**, garantendo le prestazioni indicate all'Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento* e secondo le modalità descritte nell'Allegato 6 – *Condizione e manutenzione* consistente in:

- fornitura di energia termica, per il riscaldamento degli ambienti, misurata in centrale termica e nei singoli appartamenti mediante apposita strumentazione certificata;
- fornitura di servizi per la conduzione e la manutenzione ordinaria e straordinaria (quest'ultima limitata alle sole parti oggetto di ristrutturazione) dell'impianto termico;
- certificazione energetica dell'edificio, ai sensi della DGR 26 giugno 2007, n. 5018 e s.m.i. di Regione Lombardia;
- gli **interventi di riqualificazione del sistema edificio/impianto** descritti nell'Allegato 5 – *Interventi di riqualificazione* mirati a produrre il risparmio energetico, così come definito all'Art. 2 - Scopo del contratto, entro e non oltre l'inizio della seconda stagione di riscaldamento.

#### ART. 4 – OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

- ESCo è tenuta all'osservanza e all'applicazione di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia concernente l'oggetto del presente contratto di cui all'Art. 3 - Oggetto del contratto, comprese quelle che potrebbero essere emanate in corso del contratto. In particolare dovranno essere osservate le prescrizioni previste in
  - Legge 9 gennaio 1991, n. 10, , D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, e s.m.i.
  - Decreto ministeriale (infrastrutture) 14 gennaio 2008 e s.m.i. e relativi decreti attuativi , applicabili alla fornitura in oggetto;
  - Decreto legislativo n. 19 agosto 2005, n. 192, modificato e integrato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 e s.m.i.;
  - Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115;
  - Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.e s.m.i.;
  - Decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28 e s.m.i.;
  - LR Lombardia 11 dicembre 2006, n. 24 e s.m.i.;
  - DGR 26 giugno 2007, n. 8/5018 – Lombardia e s.m.i.;
  - DGR 30 novembre 2011, n. 9/2601 – Lombardia e s.m.i.;
  - altre normative nazionali e regionali vigenti in materia anche se non espressamente richiamate.
- ESCo è tenuta all'osservanza e all'applicazione di tutte le condizioni stabilite dalle leggi, decreti e regolamenti vigenti in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro e di assicurazione degli operai contro gli infortuni sul lavoro.
- ESCo è tenuta all'osservanza e all'applicazione dei regolamenti nazionali e locali di igiene, sugli impianti termici, elettrici, sui depositi liquidi infiammabili, sulle leggi antinquinamento, sulla prevenzione incendi. In tal senso sono da rispettarsi le norme UNI applicabili.
- ESCo è tenuto all'osservanza delle norme tecniche vigenti UNI e CEI, che dichiara espressamente di conoscere ed adottare, applicabili agli impianti tecnologici e di quelle in materia di sicurezza, igiene, uso razionale dell'energia, contenimento dei consumi e salvaguardia ambientale.

#### ART. 5- DURATA DEL CONTRATTO

- La durata del presente contratto è fissata in anni   corrispondenti ad altrettanti esercizi stagionali a partire dal primo esercizio successivo alla firma del contratto.
- La durata del contratto può essere prolungata, previa specifica rinegoziazione dei vantaggi economici conseguiti e accordo tra le parti. La richiesta di prolungamento deve essere presentata

da una Parte all'altra, mediante comunicazione raccomandata, con almeno 90 (novanta) giorni di anticipo rispetto alla scadenza, indicando nel dettaglio le modalità proposte.

## ART. 6 - OBBLIGAZIONI DI ESCO

- ESCo assume l'obbligo di fornire al Cliente l'energia termica nella quantità richiesta indicata nell'Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*.
- ESCo assume l'incarico di Terzo Responsabile, così come definito dal DPR 412/93 e s.m.i. e indicato nell'Allegato 3– *Nomina del terzo responsabile*. Per tutta la durata del contratto, ESCo ha l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, all'approvvigionamento del combustibile, al servizio di conduzione degli impianti, al servizio di manutenzione programmata degli impianti ed a garantire il loro regolare funzionamento e raggiungimento delle prestazioni, in modo che gli stessi siano sempre in stato di efficienza e possano rispondere regolarmente alle esigenze del servizio, in conformità alle leggi vigenti e alle norme di sicurezza in materia.
- ESCo assume l'obbligo di realizzare a proprie spese gli interventi indicati, così come sono stati descritti nell'Allegato 5 – *Interventi di riqualificazione*, entro e non oltre l'inizio della seconda stagione di riscaldamento, garantendo nel contempo al Cliente di essere in grado di ammortizzarne il costo nella durata del contratto grazie alla valorizzazione economica del risparmio energetico che ne deriva. Pertanto ESCo non ha niente a pretendere direttamente dal Cliente a fronte della riqualificazione che è impegnata ad effettuare.
- Per tutte le parti d'impianto e componenti, nuovi o rinnovati nel quadro degli interventi di riqualificazione effettuati da ESCo, la stessa ha l'obbligo di provvedere per tutta la durata del contratto, a propria cura e spese, anche alla manutenzione straordinaria e/o alla sostituzione delle parti e al rifacimento delle opere che risultassero inadeguate, guaste, ammalorate o rotte.
- ESCo può realizzare di propria iniziativa, previo accordo con il Cliente, qualunque tipo d'intervento sull'impianto e sulle apparecchiature di riscaldamento invernale, sull'edificio e sulle modalità di gestione allo scopo di produrre un ulteriore risparmio energetico, oltre quanto convenuto con il presente contratto.
- ESCo si impegna ad ottenere in ogni esercizio annuo un risparmio energetico garantito di almeno il 30% sulla base dei consumi storici attualizzati ai gradi giorno, secondo quanto indicato nell'Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*. Qualora dal consuntivo dei consumi di combustibile, opportunamente destagionalizzati, da effettuarsi in contraddittorio fra le parti alla fine di ogni esercizio, emerga un risparmio energetico minore rispetto a quanto garantito, gli oneri derivanti da tale mancato raggiungimento sono sopportati esclusivamente da ESCo..

## ART. 7 - OBBLIGAZIONI DEL CLIENTE

- Il Cliente si impegna ad agevolare ESCo nella realizzazione delle opere e nell'erogazione dei servizi previsti nel presente contratto.
- Il Cliente si impegna a dichiarare a ESCo i consumi di combustibile relativi ad almeno 3 stagioni termiche; tale dichiarazione, contenuta nell'Allegato 7 – *Dichiarazione dei consumi storici*, costituisce la base per l'elaborazione del piano economico di ESCo. Eventuali dichiarazioni false o mendaci possono essere motivo di rescissione del contratto da parte di ESCo.
- Il Cliente risponde della conservazione delle strumentazioni di misura installate nell'immobile che restano di proprietà esclusiva di ESCo e gli è fatto divieto di spostarle, manometterle, occultarle.

- Il Cliente è tenuto a comunicare preventivamente a ESCo qualsiasi modifica sugli impianti a valle della centrale termica, nonché eventuali aumenti di volumetria servita o modifiche impiantistiche tali da richiedere variazioni della potenza erogata. Qualora vi fosse una variazione della cubatura riscaldata, dovrà essere stimata nuovamente la base dei consumi di riferimento a seguito di una adeguata valutazione energetica.
- Sono a carico del Cliente i seguenti oneri:
  - il canone annuale, definito secondo le modalità descritte all'Allegato 8 – *Remunerazione annua effettiva del servizio*,
  - le eventuali spese di manutenzione straordinaria, non contemplate nelle attività di riqualificazione energetica a carico di ESCo;
  - IVA, da applicare secondo le vigenti disposizioni legislative.

## **ART. 8 - ADEMPIMENTI PRESSO ENTI DI CONTROLLO**

- La gestione delle pratiche per gli adempimenti presso gli Enti di controllo (Vigili del Fuoco, ISPESL, Comune, ASL) previsti per gli interventi descritti all'Allegato 5 – *Interventi di riqualificazione* è a carico di ESCo.
- ESCo non si assume responsabilità per inadempienze, da parte del Cliente, relative a situazioni pregresse di cui essa non è a conoscenza all'atto della stipula del contratto. Qualora tali inadempienze dovessero compromettere il rispetto degli adempimenti contrattuali, il Cliente si attiva affinché siano rimosse e si accolla i costi per l'adeguamento.
- In ogni caso, le spese per l'esame dei progetti, i diritti di segreteria, le marche da bollo ed altri eventuali oneri amministrativi, riferiti a tali pratiche sono a carico del Cliente.

## **ART. 9 - PROPRIETÀ E DISPONIBILITÀ DEGLI IMPIANTI**

- Le opere e le parti d'impianto fornite, installate o modificate nel corso degli interventi di riqualificazione restano di proprietà di ESCo; alla scadenza del contratto, tale proprietà viene trasferita al Cliente.
- Per tutta la prevista durata del contratto, tuttavia, tali proprietà restano vincolate in esclusiva alla disponibilità presso il Cliente per l'efficace e regolare svolgimento del servizio di riscaldamento, oggetto del contratto.

## **ART. 10 - ASSICURAZIONI**

- ESCo è dotata di polizza assicurativa le cui garanzie prestate riguardano: la responsabilità civile nei confronti di terzi, gli incendi e gli infortuni, che abbiano origine negli impianti e negli apparecchi installati dalla stessa.

## **ART. 11 - MODIFICHE NORMATIVE**

- Qualora, nel periodo di validità del contratto, dovessero intervenire modifiche normative I , permanenti o transitorie, tali da comportare un aggravio dei costi di gestione dell'impianto, ESCo presenterà, alla fine della stagione termica, una relazione al Cliente, dettagliando e documentando i maggiori oneri sostenuti, che saranno di pertinenza del Cliente stesso.
- Qualora, nel periodo di validità del contratto, dovessero intervenire modifiche normative di qualsiasi natura, permanenti o transitorie, tali da comportare nuovi vincoli di tipo tecnologico sull'impianto termico, l'adeguamento degli stessi è posta a carico di ESCo.

- Qualora le modifiche siano relative al regime fiscale di pertinenza dei servizi e delle opere oggetto dello stesso, i relativi vantaggi o svantaggi economici saranno interamente di competenza del Cliente.

## **ART. 12 - CONTINUITÀ DEL SERVIZIO E DISPONIBILITÀ DEGLI IMPIANTI**

- La continuità e regolarità del servizio di riscaldamento costituiscono contemporaneamente oggetto del contratto e soddisfacimento di un bisogno primario del Cliente: devono pertanto essere salvaguardate e garantite in ogni circostanza, salvo i casi di risoluzione del contratto, di cui all'Art. 14 - *Risoluzione*.

## **ART. 13 RECESSO DA PARTE DEL CLIENTE**

- Il Cliente potrà in ogni momento recedere unilateralmente dal presente Contratto. Se la comunicazione di recesso sarà notificata a ESCo tramite raccomandata A/R nel corso della stagione di riscaldamento, il servizio sarà comunque erogato fino al 15 aprile successivo.
- Nel caso di recesso unilaterale, per motivi differenti da quelli indicati all'articolo 14 che prevedono la risoluzione del contratto, in considerazione degli investimenti effettuati da ESCo, è fissato un corrispettivo di recesso (a titolo di multa penitenziale ex 1373 c.c.): il valore degli interventi di riqualificazione, che ESCo ha garantito essere tale da potersi ammortizzare con l'equivalente economico del risparmio energetico minimo garantito nella durata del contratto, vengono valorizzati per le restanti annualità entro tale limite, ma considerando solo il risparmio energetico effettivamente generato e che avranno dimostrato di poter generare stabilmente negli esercizi successivi, secondo le clausole contrattuali.
- Il Cliente dà atto che ESCo acconsente ad assumere gli impegni e le obbligazioni di cui al presente Contratto soltanto ed esclusivamente in considerazione della natura collettiva del condominio che costituisce il Cliente stesso. Eventuali rinunce di uno o più componenti di tale condominio ad usufruire dell'impianto termico non fanno in alcun modo venire meno gli obblighi assunti dal Cliente in base al presente contratto e non giustificano in modo alcuno un suo inadempimento totale o parziale.

## **ART. 14 - RISOLUZIONE**

- Il Cliente ha facoltà di risolvere di diritto il contratto, ex art.1456 c.c., previa dichiarazione da comunicarsi a ESCo con raccomandata A/R scritta, per i seguenti motivi:
  - interruzione del servizio protratto, senza giustificato motivo, per 15 giorni anche non consecutivi nell'arco dell'intera durata contrattuale, o 3 giorni consecutivi;
  - ripetute e gravi inosservanze di norme legislative o regolamentari in materia di sicurezza degli impianti, di prevenzione incendi e di inquinamento atmosferico;
  - grave inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze;
  - gravi violazioni delle clausole contrattuali che compromettano la regolarità del servizio;
  - mancata realizzazione delle opere entro l'inizio della seconda stagione di riscaldamento, in assenza di comprovati ritardi derivanti da impedimenti di natura giuridica o amministrativa.
- ESCo ha facoltà di risolvere di diritto il contratto, ex art.1456 c.c., previa dichiarazione da comunicarsi al Cliente con raccomandata A/R scritta, per i seguenti motivi:

- dichiarazioni false o mendaci sui consumi storici di combustibile, di cui all'Allegato 7 – *Dichiarazione dei consumi storici*;
- mancato pagamento alle rispettive scadenze di due fatture consecutive;
- alterazione, modifiche, manomissioni delle apparecchiature di misura e di regolazione installate presso l'impianto;
- cause di forza maggiore (a titolo esemplificativo e non esaustivo, atti vandalici e/o dolosi, eventi fortuiti e/o accidentali, calamità naturali, guerre sommosse o scioperi, contingentamento dei combustibili o interruzione dei trasporti).

Ad eccezione della risoluzione per cause di forza maggiore, ESCo avrà diritto ad un corrispettivo di risoluzione pari al corrispettivo previsto nei casi di recesso

## ART. 15 - CONTROVERSIE E PENALITÀ

- Il contratto risulta regolato dalle norme della legislazione italiana; in subordine potranno trovare applicazione le norme, usi e consuetudini vigenti e pertinenti per materia contrattuale.
- Qualunque vertenza sorgesse in ordine al contratto, qualunque ne sia la natura e la causa, verrà deferita al giudizio di tre arbitri, due dei quali scelti singolarmente dalle parti ed il terzo in accordo fra le parti ed in difetto, dal Presidente del Tribunale di **Lodi**. Il collegio giudicherà secondo le norme di diritto e si pronunzierà anche sulle spese di giudizio.
- Per ogni e qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o all'applicazione del contratto risulta competente in via esclusiva il **Foro di Lodi**.
- Per la definizione ed applicazione delle penalità si rimanda all'Allegato 6 – *Conduzione e manutenzione*.

## ART. 16 - ESCLUSIONI

Tutto quanto non esplicitamente previsto nel presente contratto o negli allegati.

## PARTE II - CONDIZIONI TECNICHE

### ART. 17 - SPECIFICHE TECNICHE E PREVISIONI DI CONSUMO

Le specifiche tecniche e le previsioni di consumo dell'utenza sono riportate negli allegati 4, 5 e 6 e costituiscono parte integrante del contratto.

### ART. 18 - SERVIZIO ENERGIA

- Le caratteristiche del servizio energia sono definite dai valori convenuti all'Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*.
- Per tutta la durata del contratto ESCo ha l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, a:
  - approvvigionamento del combustibile;
  - servizio di conduzione degli impianti, ~~al~~ servizio di manutenzione programmata degli impianti e di manutenzione straordinaria sulle sole parti dell'impianto su cui è intervenuta direttamente;
  - garantire il regolare funzionamento dell'impianto e il raggiungimento delle prestazioni, in modo che gli stessi siano sempre in stato di efficienza e possano rispondere regolarmente alle esigenze del servizio, in conformità alle leggi vigenti e alle norme di sicurezza in materia.
- ESCo non è autorizzata a modificare di propria iniziativa le condizioni convenute per tale servizio, ma il Cliente può legittimamente richiederlo o possono intervenire cause di forza maggiore contingenti e temporanee, quali guasti od interruzioni di servizio od imposizioni di legge, tali da modificarle di fatto. Poiché tali impreviste variazioni del servizio influiscono sui consumi di combustibile, in più o in meno, occorre tenerne conto nella valutazione annua del risparmio energetico come meglio nel seguito specificato per le "Variazioni di entità del servizio reso" all'articolo 27.

### ART. 19 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

- ESCo assume l'obbligo di realizzare a proprie spese gli interventi convenuti, così come indicato nell'Allegato 5 – *Interventi di riqualificazione*, garantendo nel contempo al Cliente di essere in grado di ammortizzarne il costo nella durata del contratto grazie al risparmio energetico che ne deriva, così come calcolato nell'Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*. ESCo si impegna a realizzare le opere previste con la massima celerità e al più tardi entro l'inizio della seconda stagione di riscaldamento, pur non rispondendo di ritardi derivanti da impedimenti di natura giuridica o amministrativa.
- ESCo potrà realizzare le opere o gestire i servizi di cui al presente contratto avvalendosi di subappaltatori, mantenendo comunque nei confronti del Cliente la responsabilità dell'operato degli stessi.
- Alla mancata realizzazione delle opere, consegue il diritto per il Cliente di risolvere il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. con le conseguenze di cui all'Art. 14 - *Risoluzione*

### ART. 20 - CONSEGNA E GESTIONE DEGLI IMPIANTI

- Al Cliente competerà il controllo e la sorveglianza di tutta l'attività di ESCo e la tenuta di tutti i rapporti inerenti all'esecuzione del contratto.

- All'inizio dell'attività di gestione verrà redatto, a cura del Cliente, un apposito verbale di consegna nel quale verranno analiticamente descritti gli impianti affidati a ESCo. Dovranno inoltre far parte del predetto verbale di consegna:
  - le risultanze dello stato di conservazione di tutti i manufatti e degli impianti;
  - la verifica del corretto funzionamento delle apparecchiature;
  - la copia dei contratti di pubbliche forniture;
  - la dichiarazione di eventuali locali presi in carico da ESCo;
  - la copia delle polizze assicurative.
- A partire dalla data del verbale di consegna, ESCo assumerà per tutti gli impianti già a norma ogni responsabilità civile conseguente agli eventuali danni derivanti dalla mancata o errata esecuzione delle attività oggetto del presente contratto. Per gli impianti non a norma a tale data, sarà cura di ESCo metterli a norma ed ottenerne la certificazione nel minor tempo possibile; le suddette responsabilità saranno trasferite a ESCo solo successivamente all'ottenimento dei relativi certificati di conformità. Gli oneri di adeguamento sono addebitati al Cliente.
- Il Cliente consegnerà a ESCo tutta la documentazione amministrativa rilasciata dalle autorità competenti in suo possesso, come previsto dalle normative vigenti e tutta la documentazione tecnica in suo possesso per una corretta gestione degli impianti e delle apparecchiature presenti. ESCo provvederà alla regolarizzazione della documentazione incompleta o mancante.
- ESCo, a far data dalla presa in consegna degli impianti, avrà la possibilità di utilizzo di tutti gli impianti ad esso affidati. Qualora ESCo intenda avvalersi della facoltà di installare su detti impianti apparecchiature diverse da quelle presenti, dovrà garantire l'integrità degli impianti stessi ed accollarsi ogni onere amministrativo conseguente.
- Tutte le apparecchiature e gli impianti installati ai sensi del presente contratto resteranno in proprietà del Cliente allo scadere del contratto, previo verbale di riconsegna.
- Il Cliente si impegna altresì, ove ricorrano specifici obblighi legislativi, a fornire tutta la relativa documentazione; nei casi di omessa segnalazione e/o nei tempi di mora, ESCo risulta fin d'ora esplicitamente sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale.
- Al termine di ogni stagione di riscaldamento, ESCo presenterà al Cliente una relazione tecnica sullo stato dell'impianto

## **ART. 21 - ULTERIORI MODIFICHE AL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO**

- Nel caso che, nel corso della durata del contratto, ESCo intendesse introdurre ulteriori modificazioni sull'involucro e sugli impianti, non previste dal contratto, dovrà richiedere esplicita autorizzazione del Cliente. Tale autorizzazione sarà di norma concessa a tutte quelle modifiche proposte da ESCo nei limiti di legge, per le quali vengano riconosciute dal Cliente i requisiti di miglioria nel funzionamento degli impianti, nello svolgimento del servizio, per l'economia del costo di gestione nonché per la riduzione dei consumi energetici. ESCo ha facoltà di proposta ed il Cliente se ne riserva l'accettazione secondo le seguenti formule distinte:
  - Il tempo di ritorno dell'investimento avviene entro la durata contrattuale: in tal caso ESCo provvede alle modifiche senza alcuna partecipazione economica diretta del Cliente e con l'esplicita dichiarazione di ESCo di non aver niente a pretendere

- direttamente dal Cliente perché il maggior risparmio energetico compensa i costi dei nuovi interventi proposti
- il tempo di ritorno dell'investimento si prolunga oltre il termine del contratto: ESCo provvede alle modifiche con una partecipazione economica diretta del Cliente o un prolungamento della durata del contratto, da concordare con il preciso riferimento al caso specifico di che trattasi
  - Al termine del periodo contrattuale, tutti gli interventi realizzati, comprese le eventuali apparecchiature e parti d'impianto aggiunte restano di proprietà del Cliente.

## ART. 22 - RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI E COLLAUDO FINALE

- Gli impianti e i loro accessori, nonché i manufatti e i fabbricati che li contengono, al termine del periodo contrattuale dovranno essere riconsegnati, con apposito verbale, almeno nello stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità in cui si trovavano all'atto della consegna, salvo il normale deperimento per l'uso.
- Lo stato di conservazione degli impianti verrà accertato da un tecnico nominato dal Cliente, sulla base di:
  - esame della documentazione del servizio di manutenzione effettuato;
  - effettuazione di prove di funzionamento;
  - visite e sopralluoghi di impianti.
- A conclusione del contratto, ESCo consegnerà al Cliente la documentazione amministrativa rilasciata dalle autorità competenti che dovrà risultare regolare, completa e perfettamente aggiornata.

## PARTE III - CONDIZIONI ECONOMICHE

### ART. 23 - CONDIZIONI BASE DI RIFERIMENTO

Si definisce:

- *Base dei consumi di riferimento*: definisce il consumo annuo del sistema edificio-impianto prima che questo venga energeticamente riqualificato da ESCo e viene utilizzata come base per valutare il risparmio energetico ottenuto da ESCo in ogni esercizio annuo (Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*).
- *Gradi-giorno di riferimento*: rappresenta sinteticamente l'andamento climatico di riferimento da utilizzare, in associazione alla base dei consumi di riferimento, per valutare il risparmio energetico in modo sempre climaticamente equivalente in ogni anno d'esercizio. Per i gradi-giorno si adotta la definizione del DPR 412/93 (Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*)
- *Listino combustibile di riferimento*: il listino di riferimento per il combustibile è il listino reso disponibile dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas, laddove sono indicate le condizioni economiche di fornitura del gas naturale per il servizio di tutela<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> <http://www.autorita.energia.it/it/prezzi.htm>; [http://www.autorita.energia.it/it/dati/condec\\_gas.htm](http://www.autorita.energia.it/it/dati/condec_gas.htm)

- Costo conduzione di riferimento: è posto pari a € [REDACTED], pari al costo annuo sostenuto dal Cliente per la conduzione degli impianti.
- Costo Orario Installazione e manutenzione impianti: si fa riferimento al listino di Assistal – Associazione Nazionale Costruttori di impianti – prezzi della manodopera – operaio livello 5.

## ART. 24 - VALUTAZIONE DELLA PRESTAZIONE

La valutazione del risparmio energetico dell'esercizio, espresso in percentuale, si ottiene dal rapporto tra i consumi dell'intero esercizio stagionale e la base dei consumi di riferimento normalizzata, secondo le formule riportate nell'Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*:

## ART. 25 - CONDIVISIONE DEI VANTAGGI DEL RISPARMIO ENERGETICO

- Si conviene che i vantaggi economici derivanti dal risparmio energetico minimo garantito, siano condivisi e ripartiti fra le Parti così come indicato all'Art. 2 - *Scopo del contratto* e aggiornati secondo le formule riportate nell'Allegato 8 – *Remunerazione annua effettiva del servizio*
- Qualora a consuntivo di ogni esercizio dovesse emergere un risparmio energetico eccedente il minimo garantito, si conviene che tale eccedenza sia ripartita con una quota percentuale a favore del Cliente e la quota complementare a favore di ESCo, a titolo di premio, per entrambi, per il superamento dell'obiettivo, secondo le percentuali riportate all'Allegato 8 – *Remunerazione annua effettiva del servizio*.

## ART. 26 - CONTRIBUTI PUBBLICI E TITOLI NEGOZIABILI

- Eventuali contributi pubblici che si rendessero disponibili in relazione agli interventi effettuati da ESCo, depurati dei costi tecnici e amministrativi che restano a carico di ESCo per l'ottenimento degli stessi, verranno suddivisi tra il Cliente e ESCo secondo le quote concordate per il risparmio energetico garantito.
- Eventuali Titoli negoziabili di Efficienza Energetica (TEE) che si rendessero disponibili a seguito dell'applicazione di norme e regolamenti per la promozione del risparmio energetico, con particolare riguardo ai DM 20 Luglio 2004, saranno di pertinenza di ESCo.
- Il Cliente collabora con ESCo a questi fini ove le procedure prescritte prevedessero atti o dichiarazioni del Cliente.

## ART. 27 - VARIABILITÀ DELLA REMUNERAZIONE

- Per quanto riguarda l'esercizio degli impianti, ESCo assolve ai propri obblighi verso il Cliente, svolgendo il servizio convenuto a fronte della remunerazione pattuita considerando i prezzi di combustibile e manodopera costanti e la legislazione in materia di tassazione invariata; pertanto, nel caso di variazione di uno o più di tali elementi, si procede alla corrispondente variazione della remunerazione ed al conseguente conguaglio a fine di ogni esercizio annuo, considerando:
  - Variazione di prezzo della conduzione: si applica all'intera quota conduzione e si calcola moltiplicandola per l'indice di variazione dato dal rapporto fra il valore di listino medio ponderale durante l'esercizio corrente ed il valore di listino del riferimento iniziale, utilizzando il listino convenuto (listino Assistal, operaio Vlivello) per indicizzare la quota conduzione.

- Variazione di entità del servizio reso: la variazione riguarda l'entità del servizio rispetto all'esercizio convenuto a seguito di imprevisti o di legittime richieste del Cliente (anticipo accensione/posticipo spegnimento, variazioni sulle attenuazioni notturne, modifica orari di accensione/spegnimento) e si applica modificando, in più o in meno, i gradi-giorno dell'esercizio corrente (prima di utilizzarli per attualizzare la base dei consumi di riferimento) in proporzione all'entità della modifica d'esercizio richiesta. Non si applica alcuna variazione per le estensioni previste in franchigia.
- Variazione dei volumi riscaldati o destinazione d'uso: la variazione della cubatura riscaldata non può essere assimilata ad una variazione di servizio reso così come è stato qui definito; richiede pertanto una nuova stima della base dei consumi di riferimento, convenuta di comune accordo fra le parti a seguito di un'adeguata valutazione energetica. Può inoltre costituire variazione dei costi la modifica della destinazione d'uso di uno o più locali: in tal caso, si procederà come al punto precedente.
- Variazione del regime fiscale: l'indicizzazione della conduzione s'intende riferita ai prezzi finali al consumo al netto dell'IVA: pertanto qualunque variazione del regime fiscale che concorra a determinare tali prezzi deve essere già considerata nei valori dei listini che si prendono a riferimento. Se i listini convenuti a contratto non comprendono tali aggravii fiscali (quali accise, addizionali regionali, ecc., ma non l'IVA) e se intervengono variazioni del regime fiscale è obbligatorio tenerne conto modificando in proporzione, in più o in meno, i valori dei listini che si usano per le relative indicizzazioni.
- Fatte salve tali esclusive condizioni, non imputabili a ESCo, non è ammesso alcun altro motivo di variazione della remunerazione annua, ferme restando tutte le condizioni che regolano il presente contratto.

## ART. 28 - REMUNERAZIONE ANNUA EFFETTIVA

- La remunerazione effettiva viene definita alla fine di ogni esercizio, a seguito del consuntivo dei consumi e dei successivi conteggi, e dà luogo a conguaglio rispetto a quanto preventivato all'inizio dello stesso esercizio e già riscosso secondo la rateazione pattuita.
- La remunerazione annua effettiva del servizio è definita da tutte e solo le voci riportate negli allegati 4 e 8

## ART. 29 - RATEAZIONE E CONGUAGLIO FINALE

- Il calcolo preventivo delle rate per ogni esercizio (successivo al primo) si basa sull'ipotesi di raggiungimento del risparmio energetico garantito, sulla base dei consumi di riferimento e sui prezzi per combustibile e manodopera rideterminati per l'esercizio annuo precedente, con riserva di conguaglio.
- Per il primo esercizio non si applica alcuna indicizzazione preventiva.
- Le rate, nel numero ed alle scadenze convenuti e indicate all'Art. 30 - *Pagamenti e ritardati pagamenti*, sono versate a ESCo a titolo di riscossione anticipata e provvisoria della remunerazione annua contrattuale, con l'avvertenza che l'ultima rata, sede di conguaglio, viene versata a fine esercizio solo a seguito del consuntivo dei consumi e della conseguente

determinazione della remunerazione annua effettiva. Tutte le rate sono fatturate al Cliente con IVA di legge.

- È cura di ESCo rilevare i consumi, documentare l'evoluzione dei listini e l'entità dei gradi-giorno stagionali, calcolare il risparmio energetico effettivamente conseguito e le indicizzazioni dei costi, determinare la remunerazione annua effettiva ed il conseguente conguaglio per l'anno corrente, con relazione dettagliata al Cliente. Il rilievo dei consumi viene effettuato in presenza del Cliente. Il Cliente si riserva di verificare ogni operazione con la fattiva collaborazione di ESCo e, nel caso giunga a diverse conclusioni, si riserva di rideterminare il canone annuo effettivo in contraddittorio con ESCo.

## ART. 30 - PAGAMENTI E RITARDATI PAGAMENTI

- ESCo provvederà ad inviare al Cliente le fatture relative a 3 periodi della stagione termica:
  - 25% all'inizio della stagione termica (dopo il 15 ottobre);
  - 25% a metà della stagione termica (dopo 31 gennaio);
  - 50% a fine stagione termica con attualizzazione dei consumi in relazione ai GG e di conguaglio in relazione alle variazioni dei costi del gas metano e della manodopera intervenuti nell'anno (dopo il 15 aprile).
- La fatturazione evidenzierà:
  - i costi di conduzione e manutenzione ordinaria (calcolati secondo Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*)
  - i costi di consumo attualizzato con i GG per l'intero condominio (calcolati secondo Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*). ESCo provvederà inoltre ad effettuare la ripartizione del consumo totale per singoli utenti finali tenendo conto del seguente criterio:
    - 50% in quote millesimali e 50% sulla base di consumi contabilizzati nei singoli appartamenti. Questo criterio sarà utilizzato nei primi 3 anni di gestione al fine di monitorare eventuali anomalie e garantire una maggiore equità a favore di chi effettua interventi di "ulteriore miglioramento energetico" (in particolare sostituzione dei doppi vetri) ed una buona gestione nei ricambi d'aria e nelle temperature ambiente.
  - X% in quote millesimali e (100-X)% sulla base di consumi contabilizzati nei singoli appartamenti, dopo la 3° stagione.
  - Eventuali costi per interventi di manutenzione straordinaria non di competenza di ESCo.
- I prezzi base per il conguaglio saranno per il primo anno quelli indicati nell'Allegato 8 – *Remunerazione annua effettiva del servizio* mentre per le successive annualità saranno presi a base i listini o la risultante dei medesimi impiegati per la determinazione dell'adeguamento prezzi dell'annualità in esame.
- Le fatture dovranno essere saldate a 30 gg data fine mese. In caso di ritardati pagamenti, verranno applicati gli interessi secondo le vigenti disposizioni normative.

## ART. 32 - PENALI

- A salvaguardia dell'impegno ad ottenere il risparmio energetico minimo garantito da parte di ESCo, qualora dalla consuntivazione dei consumi a fine di ogni esercizio annuo emergesse un

risparmio inferiore al valore pattuito è prevista una penale pari alla quota risparmio non conseguita come indicato in Allegato 8 – *Remunerazione annua effettiva del servizio*.

### ART. 33 - ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente contratto i seguenti allegati:

- Allegato 1 – *Audit preliminare*
- Allegato 2 – *Verbale dell'assemblea condominiale del gg/mm/aa*
- Allegato 3 – *Nomina del terzo responsabile*
- Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*
- Allegato 5 – *Interventi di riqualificazione*
- Allegato 6 – *Conduzione e manutenzione*
- Allegato 7 – *Dichiarazione dei consumi storici*
- Allegato 8 – *Remunerazione annua effettiva del servizio*

Le parti danno per letto, approvato e sottoscritto il presente contratto,

in luogo, addì gg/mm/aa.

Per ESCo: Nome Cognome In qualità di ruolo \_\_\_\_\_

Per Cliente: Nome Cognome In qualità di ruolo \_\_\_\_\_

## ALLEGATI

## ALLEGATO 1 – AUDIT PRELIMINARE

## ALLEGATO 2 – VERBALE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL GG/MM/AA

*ODG: APPROVAZIONE INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA IN MODALITÀ "CONTRATTO DI SERVIZIO ENERGIA PLUS" O "DI RENDIMENTO ENERGETICO"*

Sulla base delle risultanze dell'audit e della proposta d'intervento da parte di ESCo [REDACTED], l'Assemblea condominiale, riunita in data [REDACTED], e con votazione **unanime**, dà mandato all'Amministrazione di predisporre e sottoscrivere un contratto di servizio energia "Plus" o contratto di "rendimento energetico", così come definito dal D. lgs 115/2008 e d'incaricare ESCo [REDACTED], per lo svolgimento delle attività in esso definite, senza oneri aggiuntivi rispetto ai consumi storici sostenuti mediamente negli ultimi 3 anni, se non quelli determinati dalla variazioni stagionali (espressi in gradi giorno) o derivanti dalla modificazioni dei prezzi dei vettori energetici.

Luogo, data

## ALLEGATO 3– NOMINA DEL TERZO RESPONSABILE

La Società ESCo [REDACTED] (nel seguito indicato come “ESCO”), con sede legale in [REDACTED], CF/PI [REDACTED] legalmente rappresentata da [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], residente a [REDACTED], via/piazza [REDACTED] (documento di identità n° [REDACTED] rilasciato da [REDACTED]), in qualità di [REDACTED], titolare delle seguenti abilitazioni:

- C.C.I.A.A. abilitazione Legge 46/90, lettere A,B,C,D,E,F,G, riconoscimento 78-0000859
- DNV Sistema di Qualità UNI EN ISO 9001:2000

e per quanto sopra indicato in possesso dei requisiti per l’assunzione della funzione di “Terzo responsabile dell’esercizio e della manutenzione dell’impianto termico”, ai sensi del DPR 412/93 e s.m.i.

### DICHIARA E FORMALIZZA

la propria disponibilità ad assumere la qualifica di “Terzo responsabile dell’esercizio e della manutenzione dell’impianto termico” e le conseguenti mansioni per l’impianto termico a servizio del Condominio di [REDACTED]. (nel seguito indicato come “Cliente”), CF/PI [REDACTED], rappresentato dall’Amministratore [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], residente a [REDACTED], via/piazza [REDACTED] per il periodo di validità del contratto di rendimento energetico con garanzia di risultato e finanziamento tramite terzi stipulato tra ESCo e il Cliente.

### OBBLIGHI DI ESCO:

Con l’assunzione della qualifica di cui trattasi ESCo, in qualità di “Terzo responsabile” si impegna a:

- comunicare agli Enti di controllo previsti dalla Legge 10/91 art. 31 comma 3 la avvenuta assunzione e/o dimissione dall’incarico di “Terzo responsabile”;
- aggiornare periodicamente il “Libretto di centrale” ove lo stesso sia preesistente e venga fornito dal Committente, o, in alternativa, ad istituirne uno nuovo;
- svolgere tutte le attività di vigilanza e controllo in ordine alle condizioni di esercizio degli impianti;
- eseguire le attività di manutenzione ordinaria così come previste dai libretti di uso e manutenzione delle apparecchiature esistenti o, in assenza di questi, secondo le applicabili norme UNI;
- eseguire le verifiche periodiche così come definite e riportate sul “Libretto di centrale” con frequenza minima corrispondente a quanto prescritto in relazione alla tipologia di impianto esistente;
- eseguire le attività di consulenza tecnica tese ad individuare e segnalare eventuali difformità tecniche, funzionali e/o di adeguamento normativo; nel caso di accertamento o di sopraggiunte gravi disfunzioni e/o anomalie che coinvolgono aspetti correlati alla sicurezza delle persone e/o dei beni di ESCo, del Cliente e/o di terzi. ESCo si riserva la facoltà di interrompere immediatamente il funzionamento dell’impianto fino alla completa regolarizzazione di quanto riscontrato, e ciò indipendentemente da chi ne sia incaricato;
- eseguire le attività di consulenza tecnica volte ad individuare aree di riqualificazione funzionale orientata al contenimento dei consumi energetici;

- consegnare al Committente, alla cessazione del rapporto contrattuale, il “Libretto di Centrale” compilato ed aggiornato in ogni sua parte; per “cessazione del rapporto contrattuale” deve intendersi il completamento dell’ultimo esercizio termico per il quale ESCo ha svolto mansione di “Terzo responsabile”, anche eventualmente derivante dalla reiterazione di successivi mandati annuali.

**OBBLIGHI DEL CLIENTE:**

Il Cliente anche delegando la mansione di “Terzo responsabile” ad ESCo, detiene informazioni tecnico/amministrative essenziali ai fini dell’espletamento dell’incarico delegato ed esercita altresì “di fatto” un oggettivo controllo sulle attività di adeguamento e/o manutenzione straordinaria dell’impianto in quanto direttamente dipendenti dal Suo esclusivo esercizio del potere economico; al fine di regolamentare tale situazione, con la sottoscrizione della presente delega, il Cliente si impegna a:

- esplicitare tramite formale segnalazione eventuali disfunzioni, anomalie e irregolarità; in assenza di tali esplicitazioni, l’atto di consegna degli impianti (sia esso formale o di fatto) sottintende l’idoneità tecnica, funzionale e di conformità in senso esteso dell’impianto ad eseguire ed erogare i servizi previsti nel pieno rispetto delle disposizioni di legge vigenti;
- documentare quanto sopra fornendo ad ESCo tutte le documentazioni tecnico/amministrative necessarie a comprovare tale stato di idoneità presunta quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il Certificato di Prevenzione Incendi, il Libretto matricolare di impianto rilasciato dall’I.S.P.E.S.L. (ex A.N.C.C.), le dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge 46/90, il “Libretto di Centrale” relativo agli esercizi precedenti, ecc; fino all’avvenuta consegna di tutta la documentazione necessaria ESCo eseguirà le ordinarie attività previste nell’ambito del principio di “regolarità presunta” e non potrà in alcun modo essere considerata responsabile per ogni e qualsiasi difformità e/o irregolarità occulta e/o preesistente;
- eseguire gli eventuali e necessari interventi di adeguamento e normalizzazione segnalati da ESCo; il Cliente ha l’obbligo di comunicare ad ESCo l’avvenuto adeguamento e di trasmettere copia della relativa documentazione tecnica di conformità; fino all’avvenuta regolarizzazione delle difformità segnalate ed alla consegna di tutta la documentazione prescritta ESCo eseguirà le ordinarie attività previste ma non potrà in alcun modo essere considerata responsabile per ogni e qualsiasi evento riconducibile alla difformità stessa;
- pagare eventuali oneri e competenze per espletamento delle verifiche di controllo a cura degli Enti competenti

Luogo e data \_\_\_\_\_

per ESCo: \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, per la carica domiciliato in \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ubicato in \_\_\_\_\_ con la sottoscrizione della presente approva ed accetta integralmente le pattuizioni di cui al presente accordo e, congiuntamente, nomina ESCo “Terzo responsabile dell’esercizio e della manutenzione dell’impianto termico” ai sensi di quanto previsto all’art. 11 comma 1 del DPR 412/93 e s.m.i.; la presente nomina è indissolubilmente collegata al rapporto contrattuale previsto e decadrà, con effetto contestuale ed immediato, alla sua risoluzione o cessazione.

Luogo e data \_\_\_\_\_

per Cliente: \_\_\_\_\_

## ALLEGATO 4 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ENERGETICI E DELLA BASE DEI CONSUMI DI RIFERIMENTO

### DATI DI RIFERIMENTO

---

- *Destinazione d'uso*<sup>2</sup>: edificio con unità immobiliari ad uso residenziale (E1) e unità immobiliari adibite ad attività commerciali (E5).
- *Combustibile utilizzato*: gas metano
- *Condizioni meteorologiche di riferimento*:
  - Gradi giorno (GG) di riferimento per la zona termica, ai sensi DPR 412/93: 2.592
  - Fonte dei dati per l'aggiornamento dei corrispettivi: ARPA Lombardia –Centralina Lodi.
- *Climatizzazione invernale- le prestazioni*:
  - periodo contrattuale annuo: 183 giorni naturali consecutivi, compresi tra il 15 ottobre ed il 15 aprile;
  - ore giornaliere di erogazione del servizio: 14, compreso il tempo di messa a regime;
  - temperatura ambiente: 20°C, con tolleranza  $\pm 2^{\circ}\text{C}$ ;
  - gradi giorno nominali presunti: 2.592 (DPR 412/93);
  - le temperature erogate, fatte salve eventuali restrizioni imposte delle Autorità, saranno quelle contrattualmente previste e non potranno comunque superare i valori limite previsti dalle norme vigenti; ESCo garantisce l'erogazione delle temperature contrattuali pattuite fino a che la temperatura esterna non discenda al di sotto dei valori di progetto dell'impianto ( $-5^{\circ}\text{C}$ ) e sempre che gli impianti siano idonei allo scopo sia dal punto di vista costruttivo che conservativo e funzionale;
  - -i controlli delle temperature ambiente saranno eseguiti secondo le metodologie di cui alle UNI 5364;
  - ESCo sarà considerata adempiente rispetto agli obblighi assunti ove la media aritmetica dei dati rilevati in ogni singolo locale sottoposto a verifica risulterà conforme al valore di impegno contrattuale (tenuto conto delle tolleranze di Legge previste);
- *Servizio di attenuazione (o antigelo)*:
  - periodo contrattuale annuo: 183 giorni naturali consecutivi, compresi tra il 15 ottobre ed il 15 aprile
  - ore giornaliere di erogazione del servizio: 10
  - temperatura ambiente: 16°C, con tolleranza  $\pm 2^{\circ}\text{C}$
  - il servizio di riscaldamento attenuato notturno sarà erogato ove contrattualmente previsto e/o ad insindacabile giudizio di ESCo nei casi in cui sia ritenuto funzionale al corretto esercizio del sistema impiantistico.

---

<sup>2</sup> Secondo la classificazione di cui all'art. 3 del DPR 412/93

## BASE DEI CONSUMI DI RIFERIMENTO DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO:

È espresso in  $\text{Sm}^3$  ed è determinato dal rapporto tra la somma dei consumi delle ultime 3 stagioni termiche, e la somma dei gradi giorno dello stesso periodo moltiplicato per i gradi giorno dell'anno termico standard stabilito dal DPR 412/93 (2.592 GG per 183 giorni di riscaldamento), secondo la seguente formula:

$$\text{Base dei consumi}_{rif.} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{\sum_{i=1}^n GG_i} \times GG_{std}$$

con:

Base dei consumi  $_{rif.}$  = Base dei consumi di riferimento [ $\text{Sm}^3$ ]

$C_i$  = Consumo da bolletta dell'anno i-esimo [ $\text{Sm}^3$ ]

$GG_i$  = Gradi giorno anno i-esimo

$GG_{std}$  = Gradi giorno dell'anno termico standard della località di riferimento [2.592 per Lodi]

Nel caso specifico:

	Anno termico 2011/12	Anno termico 2010/11	Anno termico 2009/10
Consumi [ $\text{Sm}^3$ ]			
Gradi giorno [GG]			

e dunque:

base dei consumi di riferimento:   $\text{Sm}^3$

## PRESTAZIONE GARANTITA:

Il risparmio energetico minimo garantito per ogni intero esercizio annuo, espresso in percentuale è pari al  della base dei consumi di riferimento normalizzata.

Infatti il rischio climatico è a carico del Cliente; non è imputabile a ESCo il maggiore o minor consumo, rispetto al consumo di combustibile atteso, dovuto ad un andamento climatico più o meno favorevole durante l'esercizio annuo. Allo scopo si conviene che il parametro sinteticamente rappresentativo dell'andamento climatico dell'esercizio sia individuato dai gradi-giorno effettivi (GG) relativi all'intero esercizio stagionale. La base dei consumi normalizzata si definisce con la seguente formula:

$$\text{Base dei consumi}_{norm}^i = \text{Base dei consumi}_{rif.} \times \frac{GG_i}{GG_{std}}$$

con:

Base dei consumi  $_{norm}^i$  = Base dei consumi normalizzata all'anno i-esimo [ $\text{Sm}^3$ ]

Base dei consumi  $_{rif.}$  = base dei consumi di riferimento [ $\text{Sm}^3$ ]

$GG_i$  = Gradi giorno anno i-esimo

$GG_{std}$  = Gradi giorno dell'anno termico standard della località di riferimento [2.592 per Lodi]

## IL RISPARMIO ENERGETICO DELL'ESERCIZIO

---

La valutazione del risparmio energetico dell'esercizio, espresso in percentuale, si ottiene, dal rapporto fra i consumi dell'intero esercizio stagionale e la base dei consumi attualizzata per esercizio corrente, come segue:

$$\text{Risparmio energetico}_i = \left( 1 - \frac{\text{Consumi}_i}{\text{Base dei consumi}_{norm\ i}} \right) \times 100$$

con:

Risparmio energetico<sub>i</sub> = Risparmio energetico anno i-esimo

Consumi<sub>i</sub> = Consumo da bolletta dell'anno i-esimo [Sm<sup>3</sup>]

Base dei consumi<sub>norm i</sub> = Base dei consumi normalizzata [Sm<sup>3</sup>]

## ALLEGATO 5 – INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

## ALLEGATO 6 – CONDUZIONE E MANUTENZIONE

### REQUISITI E RESPONSABILITÀ DI ESCO

---

- ESCo nell'erogazione delle prestazioni relative all'esercizio e manutenzione ordinaria assume il ruolo di Terzo Responsabile ai sensi DPR 412/93 (Allegato 3– *Nomina del terzo responsabile*)
- Le prestazioni connesse alle attività e ai lavori oggetto dell'appalto, devono essere effettuate da soggetti abilitati:
  - in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 11 comma 3 del DPR 412/93
  - in possesso dei requisiti previsti dal Decreto 37/2008 e s.m.i.,
- ESCo in quanto Terzo Responsabile, esegue i lavori sotto la propria ed esclusiva responsabilità, assumendone tutte le conseguenze nei confronti del Cliente e di terzi.
- ESCo è obbligato ad adottare, nell'esecuzione di tutti i lavori, ogni procedimento ed ogni cautela necessari a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché ad evitare qualsiasi danno agli impianti, a beni pubblici o privati.

### RAPPRESENTANTE DI ESCO, PERSONALE ADDETTO E REPERIBILITÀ

---

- ESCo, in caso di impedimento personale, dovrà comunicare al Cliente il nominativo del proprio Rappresentante, del quale dovrà essere presentata procura speciale conferentegli i poteri per tutti gli adempimenti inerenti l'esecuzione del contratto, spettanti a ESCo.
- Il personale addetto alla gestione e/o conduzione degli impianti deve essere in possesso delle abilitazioni necessarie, in relazione al tipo di impianto.
- All'inizio della gestione ESCo deve notificare per iscritto al Cliente:
  - nominativo e recapito telefonico della o delle persone responsabili dell'esercizio e manutenzione ordinaria, dei loro eventuali sostituti durante gli orari di funzionamento degli impianti;
  - nominativi del personale addetto all'esercizio degli impianti (conduttore, elettricista, idraulico, ecc.);
  - nominativo e recapito telefonico della/e persona/e responsabili della manutenzione di tutti gli impianti oggetto del presente appalto reperibili oltre il normale orario di funzionamento degli impianti termici, sia nelle giornate feriali che festive.
- ESCo è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione e conduzione dell'impianto.
- ESCo sarà in tutti i casi responsabile dei danni che venissero cagionati al Cliente e/o terzi dall'imperizia e/o negligenza del personale nonché dalla malafede e/o frode nella somministrazione ed impiego di materiali e forniture in genere.

- Il Cliente ed i suoi rappresentanti sono esonerati da ogni e qualsiasi responsabilità verso gli utenti del servizio e verso terzi per quanto riguarda il buon andamento e la continuità del servizio.

## **ADEMPIMENTI DI ESCO**

---

- ESCo deve presentare le seguenti dichiarazioni:
  - dichiarazione di possesso dei requisiti di cui all'art. 11, comma 3, del DPR 412/93, per svolgere le funzioni di Terzo Responsabile ed in particolare dei requisiti tecnico organizzativi idonei a svolgere le attività di conduzione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di controllo, conformemente alle norme tecniche UNI, UNI-CTI, UNI-CIG, UNI-CEI, UNI-EN, per quanto di competenza, e, in caso di loro assenza, conformemente a quanto indicato nel catalogo servizi di ESCo;
  - dichiarazione in cui ESCo si impegna, durante il contratto, a farsi carico d'ogni sanzione dovuta per inosservanza delle norme di cui all'art. 31 della Legge 10/91 e degli altri disposti legislativi collegati a tale punto;
  - dichiarazione del rispetto di tutte le disposizioni normative vigenti in materia di prevenzione infortuni sul lavoro, previdenza sociale e sindacale;
  - dichiarazione di ESCo di produrre, a seguito dell'eventuale adeguamento degli impianti alle normative vigenti richiesto dal Cliente, la relativa documentazione.

## **PRESTAZIONI**

---

Il Servizio Energia si intende comprensivo delle seguenti prestazioni:

- Prestazioni ordinarie e ricorrenti:
  - approvvigionamento del combustibile avente caratteristiche merceologiche conformi alle vigenti disposizioni di legge;
  - esercizio (conduzione) dell'impianto secondo i disposti delle Norme UNI 8364-2:2007, come meglio specificato nell'apposito paragrafo;
  - esecuzione delle operazioni di manutenzione ordinaria da espletare secondo i disposti delle norme UNI 8364, come meglio specificato nell'apposito paragrafo;
  - assunzione, da conferirsi attraverso formale atto di delega, della funzione e qualifica di Terzo Responsabile, ai sensi del DPR 412/93 art. 1 com. 1 l. "o", così come modificato dal D.P.R. 551/99 art. 6;
  - servizio di pronto intervento; tale servizio, con caratteristica di continuità, reso anche nei giorni festivi e prefestivi anche infrasettimanali, con tempistica di intervento non superiore a 60 minuti, è utilizzabile per particolari motivi di urgenza e/o emergenza, e sarà espletato da personale tecnico avente specializzazione termoidraulica ed elettromeccanica.

- Manutenzione ordinaria e straordinaria:
  - si considerano compresi negli oneri di ESCo tutti gli interventi, sia di carattere ordinario che straordinario, necessari per mantenere l'impianto in perfette condizioni di esercizio. Le prestazioni di carattere straordinario sono riferite soltanto ai componenti di nuova installazione da parte di ESCo.

## **ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI TERMICI**

---

- Per esercizio si intende la conduzione dell'impianto termico, conformemente al DPR 412/93, nei termini previsti dalle vigenti Leggi facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti.
- La finalità dell'esercizio dell'impianto termico è di assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici, in relazione alle loro destinazioni d'uso.
- L'esercizio dell'impianto è svolto attraverso le seguenti attività:
  - caricamento con acqua dell'impianto termico ed eventuale svuotamento per lavori (per un massimo di 5 interventi all'anno).
  - avviamento dell'impianto.
  - conduzione e controllo dell'impianto secondo le norme UNI-~~CTI~~ vigenti.
  - fornitura in opera di minuterie con l'impiego di materiali di consumo e d'uso corrente, oppure ~~la~~ sostituzione di parti di modesto valore espressamente previste (cinghiette, premistoppa, fusibili, cartucce filtri gasolio-gas, ugelli, ecc.)
  - pronto intervento.
  - spegnimento / attenuazione.
  - azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge.
  - messa a riposo.
  - pulizie delle parti dell'impianto (scambiatori, caldaia, disincrostazioni).

## **TELEGESTIONE E TELECONTROLLO**

---

- ESCo è tenuta ad installare presso l'impianto in oggetto un sistema di telegestione e telecontrollo, funzionante mediante modem GSM.
- Tale sistema dovrà essere in grado di fornire al Cliente dei report periodici, con cadenza almeno mensile, relativi ai principali parametri di funzionamento dell'impianto (temperatura esterna, temperatura di mandata, gradi giorno, energia erogata).
- Il report dovrà essere completo anche di lettura, con frequenza almeno settimanale, del consumo di combustibile.
- Le attrezzature installate (sonde, dispositivi elettronici, modem) rimarranno di proprietà di ESCo e dovranno essere rimosse al termine del periodo contrattuale.

## **DESIGNAZIONE SOMMARIA DELLE CONDIZIONI DI ESERCIZIO**

---

- L'esercizio degli impianti termici deve garantire il mantenimento di una temperatura media nei limiti indicati nell'Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*.
- Il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di Legge.
- Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali.
- Durante l'esercizio il rendimento di combustione non deve essere inferiore ai limiti di rendimento previsto all'art. 11, comma 14, DPR 412/1993.
- ESCo deve garantire in qualsiasi tempo una perfetta combustione nel rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dalla legge e normativa vigente. In particolare, durante il controllo della combustione deve verificare le emissioni degli NOx. Le emissioni degli NOx devono essere contenute entro il limite indicato dalla disposizioni legislative e organismi competenti; le misure devono essere trascritte nel libretto di centrale.
- Prima e durante la gestione del servizio, a cadenza regolare, ESCo è tenuta ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della centrale termica e dell'impianto in generale. Le principali operazioni da eseguire sono:
  - simulazione della improvvisa mancanza di gas per verificare l'intervento delle intercettazioni automatiche dei dispositivi di blocco;
  - simulazione dello spegnimento del bruciatore, per verificare l'intervento della valvola di intercettazione del combustibile;
  - simulazione della mancanza di energia elettrica di alimentazione dell'impianto, per verificare le condizione di sicurezza complessiva;
  - simulazione di funzionamento del dispositivo di controllo e intervento in caso di fughe di gas o in presenza di miscela esplosiva;
  - verifica dello stato di tutte le tubazioni ed apparecchiature facenti parte dell'impianto di adduzione del gas, ivi comprese le valvole di intercettazione combustibile;
  - verifica che la pressione di alimentazione e le caratteristiche del gas impiegato siano adeguate al tipo di bruciatore installato;
  - verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto.
- ESCo deve provvedere alla verifica della tenuta delle tubazioni di adduzione del gas metano che collegano gli apparecchi di centrale secondo le modalità e la frequenza indicata dall'Azienda distributrice ed in osservanza della Legge n. 1083 del 06.12.1971 ed alle prescrizioni del Ministero dell'Interno. Per tale verifica è fatto divieto d'uso di fiamme libere e luci elettriche non schermate e del tipo non antideflagrante.

- Eventuali guasti che comportino la fermata degli impianti per un tempo superiore a 1 ora debbono essere immediatamente comunicati da ESCo al Cliente e segnalati agli utenti mediante l'esposizione di appositi cartelli indicatori, specificando il presunto tempo di fuori servizio.

#### **LIBRETTO DI CENTRALE**

---

- Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione deve conservare il libretto di centrale, conforme a quanto prescritto negli allegati "F" e "G" del DPR 412/1993, così come aggiornati dal DM 17 marzo 2003, presso la centrale termica.
- Il nominativo del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza.
- La compilazione per le verifiche periodiche è effettuata a cura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.
- Il Responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico deve apporre la propria firma sul libretto di centrale, per accettazione della funzione.
- Il Responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico è tenuto, per ogni esercizio, a registrare sul libretto di centrale i consumi di combustibile.
- Sul libretto di centrale devono essere riportati, in modo esaustivo, tutti gli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione dell'impianto termico.

#### **PREPARAZIONE E PROVE PER L'AVVIAMENTO IMPIANTI**

---

- ESCo è tenuta a preparare ciclicamente l'impianto ogni anno per l'avviamento, provvedendo al rabbocco con acqua trattata, pressurizzando i vasi d'espansione chiusi esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc. e ad effettuare a proprie spese una prova a caldo dell'impianto i cui risultati devono essere trascritti nel libretto di centrale.
- La prova a caldo deve avere una durata minima di 4 ore, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate in centrale termica e delle eventuali sottostazioni e centraline.
- ESCo è tenuta a comunicare agli utenti tramite appositi cartelli e con un preavviso di 48 ore, la data d'effettuazione della prova suddetta.
- Eventuali disfunzioni rilevate nel corso della prova, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto al Cliente e verbalizzate.

#### **CONTROLLI E MISURE**

---

- Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale della centrale termica, devono essere effettuati tutti i

controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente, che devono essere registrati sul libretto di centrale.

- Gli elementi da sottoporre a verifica periodica e le misure da effettuare sono quelli riportati nel libretto di Centrale.
- Tali verifiche e misure vanno effettuate almeno una volta all'anno, normalmente prima dell'inizio del periodo di riscaldamento.
- Rilievo temperatura ambiente: qualora richiesto dal Cliente, ESCo dovrà mettere a disposizione n. 4 strumenti di misura della temperatura, completi di memoria di massa sufficiente per eseguire almeno letture ogni 15 minuti per 30 giorni (data logger), e relativi software, cavi di collegamento a personal computer, batterie di ricambio, certificato di taratura. Tali strumenti, posizionati in contraddittorio (con redazione di verbale) tra il Cliente, nelle persone dei Consiglieri, ed ESCo, periodicamente ruotati tra le abitazioni costituenti il Condominio, costituiranno il riferimento per la verifica delle prestazioni contrattuali, relativamente alla temperatura nelle abitazioni.
- ESCo dovrà provvedere, con frequenza almeno trimestrale, a verifica della durezza e dell'acidità dell'acqua immessa nell'impianto e dell'acqua destinata alla produzione dell'acqua calda sanitaria, annotandone i risultati sul libretto di centrale.

#### **PRESCRIZIONI PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA**

---

- ESCo deve provvedere ad assicurare le sotto elencate opere di manutenzione ordinaria, da eseguire secondo la necessità ed urgenza e secondo la natura delle opere stesse.
- L'esecuzione di tutte le opere sotto elencate è comprensiva delle assistenze murarie (zancature, ripristini in genere, imbiancatura, ecc. ecc.), da fabbro, da vetraio, ecc. nessuna esclusa. Sono pure a carico di ESCo gli oneri di ricerca guasti e quelli per lo svuotamento e riempimento degli impianti per l'esecuzione dei lavori sotto riportati. I materiali devono essere conformi a quelli originariamente impiegati e comunque delle migliori marche in commercio.
- Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiale di recupero, salvo in casi di assoluta necessità e comunque solo provvisoriamente, in attesa di installare materiali di nuova fornitura. Gli interventi devono essere effettuati con la massima tempestività su segnalazione anche verbale dei tecnici di ESCo.
- Tutti i materiali di risulta delle lavorazioni e quelli delle apparecchiature sostituite dovranno essere allontanati dagli impianti a cura e spese di ESCo, salvo diversa disposizione da parte del Cliente. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla esecuzione dei lavori all'interno degli edifici o degli alloggi.
- Prescrizioni per la centrale termica:

- riparazioni necessarie per l'eliminazione di perdite che si verificassero nelle tubazioni in genere, nel collettore di centrale, nelle valvole, nelle saracinesche in genere, compreso il rifacimento dei premistoppa e guarnizioni.
- tenuta in efficienza del rivestimento refrattario delle camere di combustione e/o dei portelloni, da effettuare con materiale idoneo e secondo le indicazioni del costruttore delle caldaie e bruciatori.
- riparazione delle elettropompe di circolazione, di carico e anticondensa, ecc., dei bruciatori, delle apparecchiature in genere della centrale termica e delle sottostazioni, delle centraline, compreso il riavvolgimento dei motori, garantendo il mantenimento del rapporto prevalenza – portata di progetto.
- riparazione e sostituzione di tutte le parti minute, elettriche e meccaniche, dei quadri di comando, dell'impianto elettrico e dell'illuminazione di tutti i locali; serraggio di morsetti e viti di apparecchi elettrici di protezione, sostituzione di fusibili, di interruttori, di linee elettriche interne, di elettrodi per l'accensione automatica dei bruciatori, sostituzione di isolatori, di lampade di segnalazione ed illuminazione, degli interruttori generali; sostituzione delle lampade di illuminazione e segnalazione rotte.
- disincrostazione, lavaggio e spurgo delle caldaie e scambiatori di calore da effettuarsi mediante immissione di sostanze idonee disincrostanti e conseguenti operazioni di lavaggio; per gli scambiatori, si considera compresa, quando necessaria, la sostituzione delle guarnizioni.
- controllo dello stato degli apparati di abbattimento del calcare e del loro funzionamento e sostituzione di eventuali parti danneggiate.
- riparazioni delle centraline elettroniche ed elettromeccaniche, delle valvole miscelatrici, dei motoriduttori, sostituzione di sonde esterne ed interne starate o rotte, riparazione di contatori di calore.
- riparazione degli accessori di stoccaggio e di adduzione del combustibile, compresi gli organi di sicurezza annessi.
- riparazione di tutte le apparecchiature (pompe, livelli, quadri elettrici, ecc.) delle eventuali sottostazioni di sollevamento acque di scarico delle centrali termiche od altro posto negli spazi esterni della centrale.
- pulizia dei locali della centrale, delle sottostazioni, delle centraline e degli spazi accessori agli impianti (vasi di espansione, serbatoi, cavedi, ecc.); ritocchi delle verniciature delle tubazioni e delle apparecchiature in genere, compresi i ripristini delle coibentazioni.
- pulizia periodica ed accurata dei tubi e condotti fumo delle caldaie mediante apposite spazzole e scovoli; sgombero ed allontanamento dei residui di combustione; nel corso della pulizia devono essere adeguatamente protette, mediante involucri, le apparecchiature elettriche e meccaniche onde evitare depositi di fuliggine sulle stesse apparecchiature.

- stacco dei bruciatori e delle relative caldaie, collocamento dei medesimi, ove è necessario, in punto rialzato del locale al fine di preservarli dai danni conseguenti ad eventuali allagamenti
- pulizia esterna del bruciatore e successivo avvolgimento in fogli di polietilene al fine di preservarlo, nel periodo di sosta, dalla polvere
- tinteggiatura, con 2 mani di idropittura, del locale centrale termica e del disimpegno di accesso, con frequenza biennale
- Prescrizioni per le reti di distribuzione esterne:
  - eliminazione di perdite conseguenti a deterioramento del premistoppa delle saracinesche o delle valvole in genere, di piccole perdite in punti facilmente accessibili od in vista (escluse riparazioni o sostituzioni di tratti di rete interrata o in cunicolo).
- Prescrizioni per impianti interni ai fabbricati:
  - revisione ed eliminazione di perdite delle saracinesche, delle valvole, delle reti di riscaldamento orizzontali e verticali
  - revisione ed eliminazione di perdite dei vasi di espansione, delle valvole di sfogo dell'aria, dei collegamenti in gronda, ecc.
- Prescrizioni per estintori:
  - gli interventi di controllo, revisione e collaudo degli estintori, limitatamente agli apparecchi installati in centrale termica, dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente, in particolari alla norma UNI 9994, al DPR 457 del 27/04/55, al D. lgs. 626/94, art. 32 lettera d), ed alle successive modificazioni.
- Prescrizioni per apparecchiature di conturazione:
  - Per apparecchiature di conturazione si intende: il contatore volumetrico, l'integratore, le sonde, il filtro ed i dispositivi di contorno facenti parte del sistema. Le attività comprendono il controllo del regolare funzionamento degli apparecchi, la loro riparazione e, se necessario, il ricambio standard degli stessi.
  - Nel caso in cui il costruttore delle apparecchiature di misura certifichi che le stesse risultino non riparabili o comunque non più in grado di garantire un corretto funzionamento, ESCo deve provvedere, a sue spese, alla loro sostituzione. Dovrà provvedere alla misura e contabilizzazione (MWh) dell'energia termica utilizzata dalle utenze, con idonei apparati conformi alle vigenti normative, provvisti di certificazione e periodicamente ricalibrati, da mantenere sempre in perfetta efficienza.
  - E' a carico di ESCo la predisposizione di un rapporto periodico dei consumi rilevati, da presentare al Cliente, con elementi di chiarezza tali da consentire a quest'ultima di correttamente imputare le spese agli utenti interessati.

## MODALITÀ RICHIESTA INTERVENTO

---

- In caso di problemi di funzionamento dell'impianto, valgono le seguenti modalità di richiesta di intervento:
  - Persona autorizzata a richiedere l'intervento: Amministratore; solo in caso di emergenza e di irreperibilità della persona autorizzata, l'intervento potrà essere richiesto dai Consiglieri, signori [REDACTED]
  - Modalità di richiesta dell'intervento: comunicazione telefonica al numero [REDACTED], immediatamente seguita da invio di scheda al numero fax [REDACTED] o mediante posta elettronica all'indirizzo [REDACTED] le richieste di intervento prive di apposita scheda saranno sempre e comunque considerate di manutenzione straordinaria.
- ESCo, per le visite di controllo degli enti preposti (Asl, Provincia, Comune, Vigili del Fuoco, ecc.), deve fornire l'assistenza di tecnici e operai specializzati, per eventuali smontaggi delle apparecchiature.

## PENALI

---

- Per quanto riguarda l'esercizio e la manutenzione ordinaria le eventuali inadempienze agli obblighi contrattuali da parte di ESCo, comporteranno una riduzione del compenso pattuito per il minor servizio prestato o/e per il danno arrecato, nonché l'applicazione delle sotto segnate penali o provvedimenti che verranno adottati a seguito di contestazione scritta trasmessa via fax da parte del Cliente e che dovranno essere trattenute, senza alcuna formalità, dalle fatture emesse nella prima rata di scadenza e comunque entro quella di saldo della stagione:
  - Per eventuali interruzioni del servizio non autorizzate:
    - ❖ al verificarsi di ogni interruzione, una penale;
    - ❖ per ogni ora successiva di mancato servizio, una penale;
    - ❖ nel caso di grave inadempienza, la rescissione del contratto con le conseguenze più avanti previste in tale eventualità.
  - Per le interruzioni del servizio conseguenti a mancato o intempestivo intervento da parte di ESCo oppure a mancata od intempestiva segnalazione di eventuali inconvenienti al Cliente:
    - ❖ per ogni mancato o ritardato intervento di manutenzione oltre la ½ ora dalla comunicazione telefonica o con fax, o da quando ESCo è a conoscenza del guasto, una penale;
    - ❖ per mancata od intempestiva segnalazione di eventuali inconvenienti al Cliente, una penale;
  - Per il mancato rispetto degli orari di funzionamento stabiliti nel contratto:
    - ❖ per ogni accertamento, una penale;
  - Per il mancato intervento da parte di ESCo per richieste urgenti notturne, dovuto alla non reperibilità degli incaricati di ESCo stessa:

- ❖ per ogni mancato intervento, due penali;
- Per la mancata effettuazione della prova a caldo dell'impianto:
  - ❖ due penali;
- Per la mancata messa a regime dell'impianto con la massima potenzialità termica, dopo le eventuali interruzioni programmate:
  - ❖ per ogni inadempienza accertata, una penale;
- Per il mancato mantenimento dei parametri contrattuali previsti (temperatura negli alloggi, controlli e misure):
  - ❖ qualora in almeno il 50% delle abitazioni monitorate si riscontri una temperatura media inferiore o superiore rispetto a quella contrattuale, per periodi superiori a 3 ore, verranno applicate, per ogni giornata e dopo una prima segnalazione scritta o verbale, due penali;
  - ❖ per ogni scostamento dal valore di temperatura previsto per la produzione dell'acqua calda sanitaria, per periodi superiori a 3 ore, verranno applicate, per ogni giornata e dopo una prima segnalazione scritta o verbale, due penali;
- Nel caso in cui ESCo non metta tempestivamente a disposizione propri incaricati per eseguire i rilievi di temperatura in contraddittorio, saranno tenute provanti e valide le temperature rilevate dagli incaricati del Cliente, alla presenza di due testimoni.
- Per la mancata o incompleta tenuta delle registrazioni previste dal libretto di centrale:
  - ❖ per ogni mancata registrazione, due penali
- Per la mancata effettuazione dei controlli e delle misure indicate nel libretto di impianto:
  - ❖ per ogni misura e controllo non effettuato, una penale
- Per il mancato rispetto delle scadenze per l'esecuzione delle verifiche periodiche degli estintori verranno applicate le seguenti penali:
  - ❖ per ritardo entro la prima quindicina del mese successivo una penale per ogni estintore;
  - ❖ per ritardo entro il mese successivo due penali per ogni estintore;
  - ❖ per ritardi superiori al mese successivo tre penali per ogni estintore.
- Per la mancata registrazione dei dati sui cartellini dei singoli estintori e/o sugli appositi registri per i singoli edifici:
  - ❖ per ritardo entro la prima quindicina del mese successivo una penale per ogni estintore o singolo registro

- ❖ per ritardo entro il mese successivo due penali per ogni estintore o singolo registro
- ❖ per ritardi superiori al mese successivo tre penali per ogni estintore o singolo registro.
- Per la mancata segnalazione di anomalie, problemi riscontrati durante l'esecuzione delle verifiche periodiche dei singoli estintori una penale per ogni mancanza.
- Comunque qualora ESCo non eseguisse il servizio nei modi e nei tempi stabiliti dal contratto, il Cliente si riserva il diritto di intervenire nel modo che riterrà più opportuno allo scopo di non ritardare l'esecuzione dei lavori in oggetto
- L'importo unitario della penale è fissato pari a € 50,00 oltre IVA.

#### **ACCESSO ALLA CENTRALE TERMICA**

---

Il Cliente si impegna a consegnare il locale impianti (e relative pertinenze) dotati di idonei dispositivi di chiusura e, in collaborazione con ESCo, ad adottare ogni e qualsiasi provvedimento necessario ad impedire l'accesso ai locali medesimi a personale estraneo a ESCo e/o dallo stesso non formalmente autorizzato; ESCo non sarà in alcun caso responsabile per ogni e qualsiasi anomalia, disfunzione e/o danno conseguente o collegabile ad accesso non autorizzato ai locali anzidetti ferma restando la facoltà di ESCo stesso di richiedere ogni ed eventuale risarcimento conseguente ai danni subiti.

#### **RICONSEGNA DELL'IMPIANTO**

---

- ESCo deve provvedere alla riconsegna dell'impianto in perfetto stato dopo aver provveduto ad eseguire tutti i ripristini e le pulizie necessarie entro 10 giorni dalla fine del periodo contrattuale, previa verifica, in contraddittorio tra il Cliente e ESCo, con verbale attestante in particolare lo stato dell'impianto.
- L'impianto dovrà risultare in perfetta efficienza; tutti gli apparecchi o componenti installati, in particolare, dovranno presentare una vita media residua superiore al 50% della vita media prevista per la relativa tipologia, secondo dati di letteratura disponibili.

## ALLEGATO 7 – DICHIARAZIONE DEI CONSUMI STORICI

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, per la carica domiciliato in \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore pro tempore del Condominio \_\_\_\_\_ ubicato in \_\_\_\_\_, conscio delle conseguenze di dichiarazioni mendaci o anche semplicemente incomplete,

dichiara

che i consumi di gas metano sono stati i seguenti:

Anno termico 2011/12	_____ [Sm <sup>3</sup> ]
Anno termico 2010/11	_____ [Sm <sup>3</sup> ]
Anno termico 2009/10	_____ [Sm <sup>3</sup> ]

I dati sono desunti dalle fatture e dalle bollette, che potranno essere richieste da ESCo in qualsiasi momento, anche al termine del periodo di validità del contratto.

Allega altresì copia del bilancio condominiale delle 3 gestioni precedenti l'entrata in vigore del presente contratto.

luogo e data \_\_\_\_\_

per il Cliente \_\_\_\_\_

## ALLEGATO 8 – REMUNERAZIONE ANNUA EFFETTIVA DEL SERVIZIO

La remunerazione annua effettiva è definita alla fine di ogni stagione di riscaldamento e dà luogo a conguaglio rispetto a quanto preventivato a inizio dello stesso esercizio e già riscosso secondo la rateazione pattuita all'art. 30.

### PREMESSE:

- La ripartizione dei vantaggi del risparmio energetico tra ESCo e Cliente è riassunta nella seguente tabella:

	Cliente	ESCo
Risparmio energetico minimo garantito	$(Quota \%_{garantito}^{Cliente})$	$(Quota \%_{garantito}^{ESCo})$
Ulteriore eventuale risparmio energetico	$(Quota \%_{ulteriore}^{Cliente})$	$(Quota \%_{ulteriore}^{ESCo})$

- La base dei consumi attualizzata all'anno i-esimo ( $Base\ dei\ consumi_{att}^i$ ) e il risparmio energetico dell'anno i-esimo ( $Risparmio\ energetico^i$ ) sono definiti all'Allegato 4 – *Definizione dei parametri energetici e della base dei consumi di riferimento*.
- Il costo unitario del combustibile all'anno i-esimo, espresso in €/Sm<sup>3</sup> è così determinato:

$$C_{comb}^i = C_{serv.tut.}^i + IC^i + AR^i$$

con:

$C_{serv.tut.}^i$  = tariffa combustibile secondo le condizioni economiche di fornitura del gas naturale per il servizio di tutela pubblicato dall'Autorità per l'Energia ed il gas per il 1° trimestre (gennaio/marzo) dell'anno in cui si chiude la stagione di riscaldamento i-esima, calcolato in base alla struttura tariffaria a fasce di consumo da 80.001 a 200.000 m<sup>3</sup> in un anno, p.c.i. 38,52 MJ/m<sup>3</sup>, esclusa I.V.A.

$IC^i$  = imposta di consumo (accisa) fissata all'anno i-esimo, determinata da Decreti Ministeriali per usi civili fascia di consumo oltre i 1.560 m<sup>3</sup>. Attualmente è pari a 0,186 €/m<sup>3</sup>.

$AR^i$  = addizionale regionale. In Lombardia l'imposta non è più dovuta dal 2002 (LR 18 dicembre 2001, n. 27).

Il costo di conduzione preso a riferimento ( $C_{cond.rif}$ ) è pari a   €/anno iva esclusa.

- Al fine di attualizzare il costo di conduzione, si utilizza il costo orario dell'operaio specializzato secondo il listino ASSISTAL riferito al costo della manodopera per installazione e manutenzione di impianti, livello 5

Il costo orario di riferimento ( $CMDO_{rif}$ ) è fissato in            €/ora.

La remunerazione annua effettiva è composta da due componenti:

### 1. Remunerazione dell'energia

La remunerazione dell'energia è data da:

- quota combustibile
- scorporo risparmio destinato a cliente
- penale per mancato raggiungimento obiettivo di risparmio

#### a) Quota combustibile

$$Quota_{comb}^i = Base\ dei\ consumi_{att}^i \times C_{comb}^i$$

#### b) Scorporo risparmio destinato a Cliente

- se  $Risparmio\ energetico^i$  è inferiore o uguale al  $Risparmio\ energetico_{garantito}$  (e cioè al 30%):

$$Quota_{risp.energ.}^i = [Quota\ \%_{garantito}^{Cliente} \times Risparmio\ energetico^i] \times C_{comb}^i$$

- se  $Risparmio\ energetico^i$  è maggiore del  $Risparmio\ energetico_{garantito}$  (e cioè al 30%):

$$Quota_{risp.energ.}^i = \left\{ \left[ Quota\ \%_{garantito}^{Cliente} \times Risparmio\ energetico_{garantito} \right] + \right. \\ \left. Quota\ \%_{ulteriore\ Cliente} \times Risparmio\ energetico^i - Risparmio\ energetico_{garantito} \right\} \times C_{comb}^i$$

- #### c) Penale per mancato raggiungimento obiettivo di risparmio (da considerare solo se $Risparmio\ energetico^i$ è inferiore a $Risparmio\ energetico_{garantito}$ )

$$Penale_{energ.}^i = \left[ Risparmio\ energetico_{garantito} - Risparmio\ energetico^i \right] \times C_{comb}^i$$

### 2. Remunerazione della conduzione

La remunerazione della conduzione è data dalla quota di conduzione, sottratte eventuali penali di cui all'Allegato 6 – Conduzione e manutenzione, con

$$Quota_{conduzione}^i = C_{cond_{rif}} \times \frac{CMDO^i}{CMDO_{rif}}$$