



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO



ASSOPETROLI
Assoenergia



INNOVHUB
STAZIONI SPERIMENTALI
PER L'INDUSTRIA



STAZIONE SPERIMENTALE
PER I COMBUSTIBILI



Innovazione e ricerca

EFFICIENTI e RISCALDATI

Contratto tipo servizio energia

versione BASE

versione PLUS

in collaborazione con:



CONFCONSUMATORI
CONFEDERAZIONE
GENERALE DEI
CONSUMATORI



Dicembre 2014

Si ringrazia l'avvocato
Sabrina Peron per la collaborazione
prestata nella redazione dei contratti.

Prefazione Contratto tipo servizio energia

MERCATI E REGOLE IN EVOLUZIONE

Il mercato su cui operano imprese e consumatori negli ultimi anni è cambiato radicalmente. Da un lato, la libera circolazione di persone, merci e capitali ha spinto verso una sempre maggiore **globalizzazione**, con una progressiva internazionalizzazione non solo degli scambi, ma anche della filiera produttiva; dall'altro lato, l'innovazione tecnologica ha accentuato e accelerato le dinamiche concorrenziali, rendendo **ipercompetitivi** i mercati tradizionali e aprendo nuove arene competitive, in cui le imprese si confrontano con nuovi operatori, spesso internazionali. In uno scenario così dinamico, è importante che esista un corpus di **regole** semplici, precise e flessibili e un sistema di **controlli** efficace, in grado di prevenire le possibili distorsioni, i comportamenti illeciti e tutelare così le imprese e i consumatori. Solo con queste condizioni è possibile lo sviluppo armonioso di un mercato realmente efficiente e concorrenziale.

LE FUNZIONI DI REGOLAZIONE DEL MERCATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

La Camera di commercio svolge alcune importanti attività per la tutela e la trasparenza del mercato, a livello locale, che possono essere divise in **tre insiemi**, corrispondenti a tre funzioni tra loro sequenziali: Regolazione, informazione e prevenzione; Vigilanza; Risoluzione delle controversie. Si tratta di funzioni svolte istituzionalmente dalla Camera¹; inoltre, per quanto riguarda la vigilanza del mercato, la Camera effettua alcune attività anche in base ad una convenzione tra il Ministero dello Sviluppo Economico e il sistema camerale nazionale, per garantire una maggiore uniformità sul territorio nazionale.

1. Regolazione, informazione e prevenzione per un funzionamento del mercato corretto e trasparente

La presenza di regole certe ed eque e l'utilizzo di pratiche commerciali corrette sono condizioni imprescindibili per un mercato efficiente, che permetta lo sviluppo delle imprese che vi operano. In quest'ambito la Camera, in collaborazione con le Associazioni imprenditoriali e dei consumatori:

- realizza iniziative e servizi tesi a favorire **condizioni di equilibrio contrattuale**, in particolare tra consumatori e imprese, ma anche tra le imprese stesse. Cura l'elaborazione e la

¹ Legge 580/93 e successive modifiche e integrazioni

- promozione di modelli contrattuali, verifica la presenza di clausole inique nei contratti tra imprese e di clausole vessatorie in quelli tra imprese e consumatori, accerta e raccoglie gli usi e le consuetudini, promuove la predisposizione di codici di autodisciplina;
- provvede a rilevare i **prezzi di mercato** e a pubblicare le relative quotazioni nei settori delle merci all'ingrosso e dei materiali e delle opere edili;
 - promuove la diffusione della conoscenza e il corretto utilizzo degli strumenti di **tutela della proprietà intellettuale**.

2. Vigilanza del mercato

Non esiste regolazione del mercato efficiente senza la cultura della legalità degli operatori e l'esistenza di un sistema di controlli per la verifica del rispetto delle regole. La Camera verifica il rispetto delle normative nazionali e comunitarie mediante la vigilanza del mercato (ed esercitando il potere sanzionatorio), in collaborazione con le altre autorità. Gli ambiti di controlli sono i seguenti:

- **sicurezza dei prodotti** posti in commercio (settori giocattoli, materiale elettrico a bassa tensione, dispositivi di protezione individuale, prodotti industriali in genere);
- correttezza delle **informazioni al consumatore** (settori tessili, calzature, credito al consumo, consumo carburante e emissione CO2 delle auto nuove, efficienza energetica, ecc.);
- affidabilità degli **strumenti di misura** impiegati per lo svolgimento delle attività commerciali (e saggio e marchio dei metalli preziosi), tramite le verifiche prime degli strumenti, preliminari alla loro immissione in commercio, e tramite ispezioni periodiche, per l'accertamento del mantenimento nel tempo dell'affidabilità degli strumenti.

3. Risoluzione delle controversie

In un mercato efficiente la risoluzione di eventuali controversie deve avvenire tramite un processo rapido, economico ed efficace. La Camera offre alle imprese e ai consumatori un agile strumento di risoluzione delle controversie mettendo a loro disposizione, tramite la Camera Arbitrale di Milano, procedure di risoluzione extragiudiziale delle controversie (ADR) quali l'**arbitrato** e la **mediazione**.

Il **tratto distintivo della Camera** rispetto a questi tre insiemi di attività è di agire nell'interesse non solo dei **consumatori**, ma anche delle **imprese** che intendano operare sul mercato nel rispetto delle regole, supportandole nel percorso verso una sempre maggiore trasparenza

e compliance normativa. A tal fine l'Ente opera da sempre in stretto **coordinamento con il mondo associativo e istituzionale** locale e nazionale.

IL CONTRATTO SERVIZIO ENERGIA

Nell'ambito del primo insieme delle funzioni sopra elencate, per favorire le condizioni di equilibrio in un settore complesso come quello dei servizi energetici, la Camera di commercio, su sollecitazione del mondo imprenditoriale, ha istituito un **Tavolo di lavoro** con le più importanti associazioni di categoria nonché delle associazioni dei consumatori con l'obiettivo di dare una risposta strutturata alla grande **domanda di innovazione ambientale e servizi a basso impatto ecologico** predisponendo un **contratto tipo** che servisse a regolare le operazioni contrattuali tipiche del settore.

Il contratto tipo è stato redatto alla luce delle importanti novità introdotte dal decreto legislativo 115/2008² che disciplina i requisiti di base funzionali alla gestione ottimale del processo di trasformazione e utilizzo dell'energia, introducendo nell'ordinamento i **principi di efficienza energetica e rispetto dell'ambiente** nella gestione degli impianti di riscaldamento, per le abitazioni private e per le sedi aziendali. In particolare il contratto servizio energia delineato nel decreto è diretto a determinare i fabbisogni di energia primaria per la climatizzazione invernale/estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria degli edifici.

La Camera mette a disposizione di imprese, consumatori e delle loro associazioni il **contratto per il servizio energia**, nelle versioni **base** e **plus** contenute in questo volume, perché possa servire per comporre gli interessi contrapposti e rendere **più trasparenti** le trattative e i comportamenti di tutti gli operatori economici del settore. Data l'importanza della materia, l'augurio è che questo contratto tipo abbia **ampia diffusione**, dispiegando così un concreto effetto positivo sul mercato dei servizi energetici.

Pier Andrea Chevallard

Segretario Generale

Camera di commercio di Milano

2. Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e dei servizi energetici

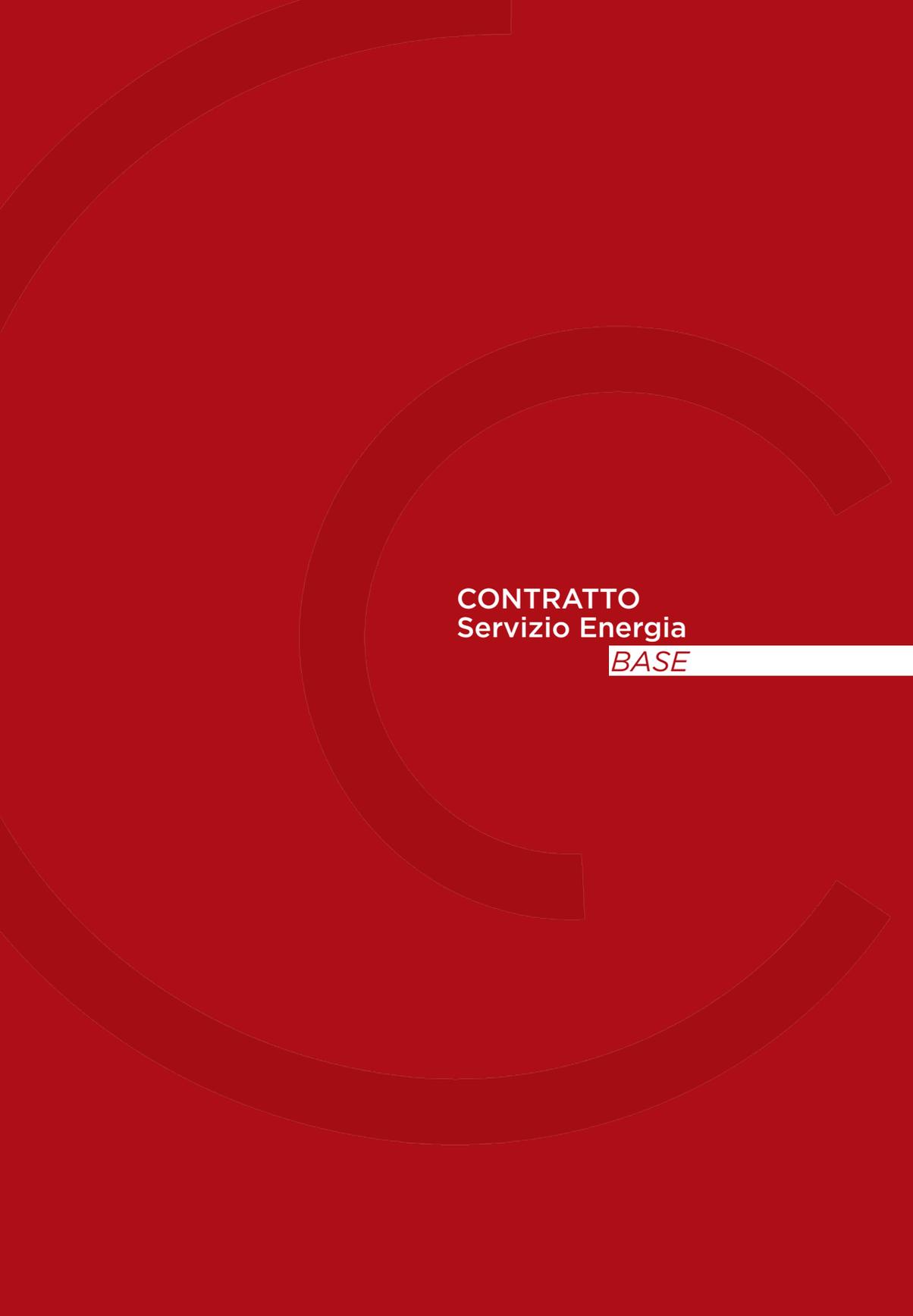
Indice

CONTRATTO TIPO SERVIZIO ENERGIA BASE	11
Parte I	
Condizioni Particolari di contratto	16
A) Definizione delle prestazioni	16
B) Corrispettivi dei servizi	19
C) Dati economici di riferimento del contratto	21
D) Termini e condizioni di pagamento	22
E) Durata del contratto	22
F) Statuizioni finali	23
Parte II	
Condizioni Generali	26
CAPO I - OGGETTO DEL SERVIZIO ENERGIA E DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI	26
Capo I.A. Adempimenti preliminari all'esecuzione del contratto	26
1) Oggetto	26
2) Adempimenti preliminari a carico dell'azienda	27
3) Conferimento mansione "Terzo responsabile" e consegna Sistema Edificio-Impianto	27
4) Assunzione della mansione di "Terzo responsabile" e adempimenti conseguenti	29
5) Ulteriori adempimenti preliminari a carico dell'azienda	30
6) Erogazione dei servizi pattuiti	31
7) Verifiche di funzionalità degli apparati di misurazione	32
8) Fornitura combustibile	33
9) Custodia del combustibile	33

Capo I.B. Adempimenti normativi relativi all'esecuzione del contratto	33
10) Organizzazione e coordinamento delle attività di esercizio (UNI 8364-1)	33
11) Attività di conduzione dell'impianto termico (UNI 8364-2)	35
12) Forniture e prestazioni per il controllo e la manutenzione dell'impianto termico (UNI 8364-3)	38
13) Attività di integrazione e controllo per l'esecutività di gestione del servizio (UNI 10389)	41
14) Servizi non ricompresi nel contratto	43
CAPO II - CONDIZIONI ECONOMICO-COMMERCIALI	44
15) Attività di approvvigionamento del combustibile e gestione delle scorte	44
16) Determinazione del canone a preventivo e conguaglio a consuntivo	45
17) Consuntivazione quantitativa dei servizi erogati	46
18) Determinazione contabile dell'energia erogata in caso di funzionamento irregolare del contatore	46
19) Determinazione a consuntivo dei prezzi aggiornati dei servizi	47
20) Determinazione del costo totale annuale dei servizi a consuntivo	48
21) Fatturazioni e pagamenti del servizio per "anno termico"	48
22) Durata del contratto e rinnovo tacito	50
CAPO III - CLAUSOLE DI CARATTERE GENERALE	51
23) Consegna locali impianti	51
24) Migliorie	51
25) Disposizioni integrative	52
26) Forza maggiore	53
27) Clausola risolutiva espressa e recesso anticipato	53
28) Obblighi in materia di salute e sicurezza dei lavoratori	56
29) Tutela della privacy	57
30) Disposizioni finali	58
Allegati	60

CONTRATTO TIPO SERVIZIO ENERGIA PLUS	71
Parte I	
Condizioni Particolari di contratto	76
A) Definizione delle prestazioni	76
B) Corrispettivi dei servizi	80
C) Dati economici di riferimento del contratto	82
D) Termini e condizioni di pagamento	83
E) Durata del contratto	83
F) Statuizioni finali	85
Parte II	
Condizioni Generali	87
CAPO I - OGGETTO DEL SERVIZIO ENERGIA PLUS E	87
DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI	
Capo I.A. Adempimenti preliminari all'esecuzione del contratto	87
1) Oggetto	87
2) Adempimenti preliminari a carico dell'azienda	89
3) Conferimento mansione "Terzo responsabile" e consegna Sistema Edificio-Impianto	89
4) Assunzione della mansione di "Terzo responsabile" e adempimenti conseguenti	90
5) Ulteriori adempimenti preliminari a carico dell'azienda	92
6) Erogazione dei servizi pattuiti	93
7) Verifiche di funzionalità degli apparati di misurazione	94
8) Fornitura combustibile	95
9) Custodia del combustibile	95

Capo I.B. Adempimenti normativi relativi all'esecuzione del contratto	95
10) Organizzazione e coordinamento delle attività di esercizio (UNI 8364-1)	95
11) Attività di conduzione dell'impianto termico (UNI 8364-2)	97
12) Forniture e prestazioni per il controllo e la manutenzione dell'impianto termico (UNI 8364-3)	100
13) Attività di integrazione e controllo per l'esecutività di gestione del servizio (UNI 10389)	103
14) Servizi non ricompresi nel contratto	105
CAPO II - CONDIZIONI ECONOMICO-COMMERCIALI	106
15) Attività di approvvigionamento del combustibile e gestione delle scorte	106
16) Determinazione del canone a preventivo e conguaglio a consuntivo	108
17) Consuntivazione quantitativa dei servizi erogati	108
18) Determinazione contabile dell'energia erogata in caso di funzionamento irregolare del contatore	108
19) Determinazione a consuntivo dei prezzi aggiornati dei servizi	109
20) Determinazione del costo totale annuale dei servizi a consuntivo	110
21) Fatturazioni e pagamenti del servizio per "anno termico"	111
22) Durata del contratto e rinnovo tacito	112
CAPO III - CLAUSOLE DI CARATTERE GENERALE	113
23) Consegna locali impianti	113
24) Migliorie	113
25) Disposizioni integrative	114
26) Forza maggiore	115
27) Clausola risolutiva espressa e recesso anticipato	115
28) Obblighi in materia di salute e sicurezza dei lavoratori	117
29) Tutela della privacy	119
30) Disposizioni finali	121
Allegati	123
ESEMPIO CONTRATTO TIPO SERVIZIO ENERGIA PLUS	133



CONTRATTO
Servizio Energia

BASE

Contratto Servizio Energia Base

Tra

_____ [ragione sociale], P. IVA [_____] C.F. [_____], in persona del sig. [cognome e nome] in qualità di [qualifica - carica], con sede in [località] - [indirizzo] (di seguito, per brevità, definito Azienda)

e

_____ [ragione sociale], C.F. [_____], in persona del sig. [cognome e nome] in qualità di [qualifica - carica], con sede in [località] - [indirizzo] (di seguito, per brevità, definito Committente¹)

Entrambe congiuntamente indicate come Parti

PREMESSO

A. che ai sensi dell'art. 1, comma, 12, lett. "p", D.P.R. 23.08.1993, n. 412, il contratto di Servizio Energia ha per oggetto *"l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia"*;

B. che in relazione a quanto previsto al punto A che precede, l'Azienda dichiara essere soggetto idoneo a prestare servizi energetici verso clienti, pubblici e privati, essendo in possesso delle abilitazioni e dei requisiti prescritti dalla normativa vigente

1. Attenzione se il Committente è un Condominio, specificare come segue: [Condominio di via] _____, C.F. [_____], in persona del sig. [cognome e nome] in qualità di [qualifica - carica] (il quale agisce in virtù di delibera assembleare che siglata dalla Parti - quale Allegato 8 - si unisce al presente Contratto per farne parte integrante e sostanziale), con sede in [località] - [indirizzo].

e, segnatamente:

- abilitazione professionale all'esecuzione del contratto servizio energia, richiesta dal D.Lgs. 30.05.2008, n. 115, All. II, art. 3 in conformità alle previsioni di cui ai alla L. 05.03.1990, n. 46 e successive modifiche ed integrazioni (nonché dal D.M. 22.01.2008 n. 37), testimoniata da idoneo certificato rilasciato da **[Camera di Commercio di _____]**, che siglato dalle Parti, quale **Allegato 1**, si unisce al presente Contratto per farne parte integrante e sostanziale, così come richiesto dal D.Lgs. 115/2008, allegato II, par. 3, comma 1, lett. "a";

- idoneità ad assumere la qualifica e la mansione di *"Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione"*, ai sensi dell'art. 1, comma 12, lettera "o", D.P.R. 412/1993, avendone tutti i requisiti necessari;

C. che in conformità a quanto previsto dalla normativa citata al punto che precede, il *"Servizio di Energia"* di cui al presente Contratto, comprenderà le seguenti attività:

- interventi di adeguamento normativo e/o di riqualificazione funzionale degli impianti;

- fornitura di servizi energetici con sistema di contabilizzazione a "Megawattora (MWh)".

In particolare, verrà fornito un *"Servizio Energia"*, che nell'osservanza dei requisiti e delle prestazioni di cui al D.Lgs. 115/2008, allegato II, par. 4, sarà idoneo ad erogare beni e servizi necessari alla gestione ottimale ed al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo di energia (D.Lgs. 115/2008, allegato II, par. 2, comma 1, lett. "a");

D. che il Committente intende stipulare con l'Azienda - che intende accettare - un contratto avente ad oggetto la fornitura di un [*Servizio Energia*] all'edificio sito in [*località*] - [*indirizzo*] (di seguito, per brevità, Edificio);

E. che come da accordi preliminari intercorsi tra le Parti, l'Azienda ha già espletato - a sua esclusiva cura e spese - sul *"Sistema Edificio-Impianto"* dell'edificio del Committente, attività istruttoria, comprendente un accertamento tecnico, dal quale risulta che - ai fini dell'adeguamento normativo dell'Impianto Termico (di seguito, per brevità, Impianto) sotto il profilo della loro funzionalità e sicurezza - è indispensabile

procedere all'esecuzione delle opere dettagliate nella "*Descrizione Lavori e Distinta Materiali*" che, siglata dalle Parti, si unisce al presente Contratto quale **Allegato 2**, per farne parte integrante e sostanziale. In relazione ai costi ed al prezzo delle opere di cui all'**Allegato 2**, l'Azienda ha altresì predisposto un "Progetto di rateizzazione e di finanziamento delle opere" - che siglato dalle Parti, si unisce al presente Contratto quale Allegato 3, per farne parte integrante e sostanziale - contenente diverse opzioni alternative di rateizzazione e finanziamento dei costi e del prezzo delle opere.

Tutto ciò premesso e ritenuto, tra le Parti in epigrafe indicate

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

1. PREMESSE

1.1. Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

1.2. Il presente Contratto, oltre alle Premesse, si articola in due parti tra loro inscindibili:

- Parte I: "*Condizioni Particolari di Contratto*";
- Parte II: "*Condizioni Generali di Contratto*".

2. OGGETTO

2.1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, l'Azienda si obbliga a fornire al Committente (che accetta) un [*Servizio Energia*] alle "*Condizioni particolari*" nonché alle "Condizioni generali" di seguito pattuite.

2.2. Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Committente dichiara (e l'Azienda ne prende atto) che lo stesso non è in contrasto con il regolamento condominiale vigente al momento della sottoscrizione².

2. Clausola da aggiungere nel caso in cui il Committente sia un Condominio

PARTE I

CONDIZIONI PARTICOLARI DI CONTRATTO

A. DEFINIZIONE DELLE PRESTAZIONI

Il presente Contratto disciplina le seguenti prestazioni eseguite dall'Azienda a favore del Committente

A.1. PRESTAZIONI ED OPERE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO E/O FUNZIONALE

L'Azienda si impegna ad eseguire a favore del Committente (che accetta) le seguenti attività:

a) accertamento della validità ed efficacia dell'*"Attestato di Certificazione Energetica"* esistente e reso disponibile dal Committente, a testimonianza dello stato del *"Sistema Edificio-Impianto"* anteriormente agli interventi in progetto di esecuzione.

Qualora il Committente fosse sprovvisto di *"Attestato di Certificazione Energetica"* (o fosse sprovvisto di un valido *"Attestato di Certificazione Energetica"*), l'Azienda si impegna a eseguire le attività necessarie ad ottenere l'emissione di un *"Attestato di Certificazione Energetica"*, conforme a quanto disposto dal D.Lgs. 19.08.2005 n. 192, art. 6, redatto a testimonianza dello stato *"Sistema Edificio-Impianto"* anteriormente agli interventi in progetto di esecuzione;

b) adeguamento normativo del *"Sistema Edificio-Impianto"* ai fini della sua funzionalità e sicurezza di esercizio, con esecuzione delle opere meglio dettagliate nell'**Allegato 2** (*"Descrizione Lavori e Distinta Materiali"*).

Tra le Parti resta inteso che i servizi, le attività e le opere sopra indicate saranno eseguite dall'Azienda con oneri a carico del Committente, il quale provvederà al loro pagamento corrispondendo all'Azienda il canone annuo determinato al successivo punto *"B - Corrispettivi dei Servizi"*.

A.2. SERVIZIO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

QUOTA RIFERITA AL CONSUMO DI ENERGIA

a) periodo contrattuale annuo	___ giorni consecutivi dal ___ al ___
b) ore giorno di erogazione del servizio	14 (compreso tempi di messa a regime)
c) temperatura ambiente	20 °C (+2)
d) fabbisogno presunto di energia termica	MWh ___ €/MWh ___ Tot. Risc € ___
e) Gradi Giorno nominali assunti a riferimento	___ Stazione di rilevamento: (indicare quella piu prossima)
f) Incidenza revisione prezzi Combustibile	___ %

A.2.I. In adempimento alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 115/2008, allegato II, art. 4 punto 1 lett. "g", la "quantità massima di energia termica erogata" consuntivata a fine esercizio, non potrà superare il valore risultante dalla sommatoria del "fabbisogno presunto di energia termica" (punto "d" tabella che precede), revisionato in modo proporzionale al variare dei Gradi Giorno utilizzati, dei giorni di funzionamento dell'Impianto e degli orari, maggiorata di un "alea tecnica" del 10% (diecipercento). Ogni e qualsiasi eccedenza, se non motivata da oggettive argomentazioni tecniche, sarà ad esclusivo carico dell'Azienda.

A.2.II. Tra le Parti resta inteso che i "Gradi Giorno", consuntivati saranno quelli rilevati dalla Stazione di rilevamento individuata sia al punto A.2.e) della tabella che precede, sia nell'**Allegato 4** (Tabella Gradi Giorno e Formule di Calcolo) che, siglato dalle Parti, forma parte integrante e sostanziale del presente Contratto. Si precisa che nell'**Allegato 4**, sono individuate le modalità di rilevazione dei Gradi Giorno che hanno determinato i corrispettivi dovuti per il servizio di climatizzazione invernale e che gli stessi sono raffrontati con i valori riparametrati ai Gradi Giorno desunti dal DPR 412/1993.

A.3. SERVIZIO DI PRODUZIONE E FORNITURA ACQUA CALDA AD USO IGIENICO SANITARIO

(quota riferita al consumo di _____ [Energia o Acqua] immessa nell'impianto)

a) periodo contrattuale annuo	_____ giorni consecutivi dal _____ al _____
b) ore giorno di erogazione del servizio	24
c) temperatura di immissione in rete	48°C (+ 5)
d) fabbisogno presunto di energia termica	MWh _____ €/MWh _____ Tot.ACS € _____
e) Mc acqua da riscaldare presunto di riferimento	mc _____ €/mc _____ Tot.ACS € _____
f) Incidenza revisione prezzi	Combustibile _____ %

A.4. SERVIZIO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

a) periodo contrattuale	_____ giorni consecutivi dal _____ al _____
b) importo annuo	Totale € _____
c) Incidenza revisione prezzi	Manodopera 100%

A.5. QUOTE PROPORZIONALI ALL'ESERCIZIO

La quota di esercizio relativa ai punti A.2) e A.3) che precedono verrà determinata come segue:

a1) periodo contrattuale punto A.2	_____ giorni consecutivi dal _____ al _____
a2) periodo contrattuale annuo punto A.2 + A.3	_____ giorni consecutivi da _____ al _____
b) importo annuo	Totale € _____
c) Incidenza revisione prezzi	Combustibile _____ % Manodopera _____ %

A.6. I servizi sopra indicati verranno eseguiti dall'Azienda, in conformità a quanto pattuito nelle "Condizioni generali" ed in particolare, per la corretta esecuzione del presente Contratto, verranno forniti gli ulteriori servizi indicati agli artt. 7, 10, 11, 12, 13 "Condizioni generali".

B) CORRISPETTIVI DEI SERVIZI

Per i servizi indicati al punto A) che precede, le Parti concordano il pagamento a carico del Committente ed a favore dell'Azienda dei corrispettivi di seguito indicati e comprensivi anche dei servizi di cui agli art. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15 delle "Condizioni generali", per i quali è pattuito che saranno eseguiti a cura e spese a carico dell'Azienda.

B.1. CORRISPETTIVO PER PRESTAZIONI E OPERE DI RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA

Le Parti concordano in € ____ il prezzo complessivo delle opere da eseguirsi di cui all'**Allegato 2**, oltre agli oneri finanziari per ulteriori € ____.

Per un TOTALE complessivo, quindi, di € ____ (oltre IVA nella misura di legge) da rateizzarsi in (xx) anni per gli importi annuali riportati nella tabella che segue.

Le Parti danno atto che la rateizzazione del prezzo è stata scelta dal Committente valutando le diverse opzioni proposte dall'Azienda e contenute nell'**Allegato 3**.

a) valore delle opere (IVA esclusa)	____ €
b) oneri finanziari	____ €
c) valore delle opere + oneri finanziari	____ €
d) durata complessiva della rateizzazione	____ anni
e) tasso fisso di interesse annuo	____ %
f) Canone Annuo Complessivo (capitale e oneri finanziari)	____ €

B.2. CORRISPETTIVO PRESUNTIVO PER I SERVIZI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE, PRODUZIONE ACQUA CALDA E CLIMATIZZAZIONE ESTIVA.

Le Parti concordano che il corrispettivo dovuto in via presuntiva per: i servizi di climatizzazione invernale (*sub* A.2); la produzione acqua calda (*sub* A.3); la climatizzazione estiva (*sub* A.4); la quota proporzionale di esercizio (*sub* A.5) è il seguente:

b1) servizio di climatizzazione invernale quota riferita al consumo di energia	€ _____
b2) servizio di produzione acqua calda ad uso igienico sanitario quota riferita al consumo di _____ (Energia o Acqua immessa nell'impianto)	€ _____
b3) servizio climatizzazione estiva	€ _____
b4) Quota di esercizio relativa ai punti 1) e 2) ove offerto	€ _____
totale servizi	€ _____
b5-f) canone annuo complessivo (capitale e oneri finanziari)	€ _____
Importo Globale Presunto Annuo	€ _____

Nell'**Allegato 4** sono indicate le modalità di individuazione dei gradi giorno che hanno determinato i corrispettivi sopra esposti per il servizio di climatizzazione invernale (*sub A.2*) e gli stessi sono raffrontati con i valori riparametrati in base ai gradi giorno desunti dal DPR 412/1993.

B.3. PREZZO ANNUO PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI

Le Parti concordano che il prezzo complessivo annuo dei servizi erogati dall'Azienda sarà composto da:

- un *importo presunto annuo*, determinato applicando le modalità di calcolo del prezzo dei servizi erogati e pari a complessivi € _____ (_____/00)³;
- un *importo effettivo annuo*, determinato al termine di ogni esercizio, applicando le modalità di calcolo previste agli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 "*Parte II - Condizioni generali*". Nell'importo effettivo annuo saranno ricompresi i servizi resi ai sensi degli artt. 7, 10, 11, 12, 13 "*Parte II- Condizioni generali*";
- il tutto da maggiorarsi dell'aliquota IVA nella misura di legge.

Per ciascuno degli esercizi contrattuali successivi al primo, il corrispettivo fissato in via *presuntiva* verrà di anno in anno rivalutato applicando ai valori contrattuali base, le variazioni intervenute nell'anno precedente così come determinate al successivo art. 19 "*Parte II- Condizioni generali*".

C) DATI ECONOMICI DI RIFERIMENTO DEL CONTRATTO

Ai fini delle contabilità di revisione dei prezzi, le Parti convenzionalmente definiscono e contestualmente accettano i seguenti dati economici di riferimento posti a base del presente Contratto

voce di spesa	tipo	listino di riferimento		valore	
combustibile	gasolio riscaldamento zolfo < 0,01% in peso	CCIAA di periodo capitolo voce	<i>Milano</i> gg/mm/aa _____ _____	€/litro	_____
combustibile	gas naturale (Metano)	Tariffa praticata dal principale distributore locale, mercato vincolato, approvata dall'AEEG		€/mc	_____
		trimestre	_____		
		fascia	V (5000 ÷ 80.000 Mc)		
mano d'opera	operaio specializzato	Listino _____		€/ora	_____
		periodo	gg/mm/aa		
		categoria	4° (ex operaio specializzato)		

3. L'importo qui indicato dev'essere uguale a quello indicato nella Tabella che precede alla voce Importo Globale Presunto Annuo.

D) TERMINI E CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Il pagamento delle singole rate di acconto verrà effettuato nei termini di seguito indicati e in conformità alle modalità stabilite all'art. 21, "Parte II - Condizioni generali".

data	parte riscaldamento			parte acqua calda sanitaria			servizio climatizzazione estiva		
	rate	%le	valore (€)	rate	%le	valore(€)	rate	%le	valore (€)
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
Totale Servizi						€ _____			
canone rateizzazione opere									
	data	gg/mm/aa		rate	1°	%le	100%	valore	€ _____
Totale Contratto						€ _____			

Oltre alla rata di conguaglio di cui all'art. 20, "Parte II - Condizioni generali", che dovrà essere saldata entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa fattura.

Le scadenze indicate - ripetibili per ogni annualità contrattuale - si riferiscono alla data di emissione della fattura da parte dell'Azienda.

E) DURATA DEL CONTRATTO

Le Parti convengono che l'efficacia del presente Contratto decorre dalla data della sua sottoscrizione e lo stesso sarà regolato dai seguenti accordi temporali (oltre che da quanto disciplinato all'art. 22, "Parte II- Condizioni generali")

data di prestazione dei servizi	gg.mm.aa (inizio servizio climatizzazione estiva) gg.mm.aa (inizio servizio di acqua calda sanitaria) gg.mm.aa (inizio servizio climatizzazione invernale)
durata complessiva in annualità	___ (___)
ultimo esercizio di efficacia	___ - ___

F) STATUZIONI FINALI

F.1. Il presente Contratto è regolato dalle “*Condizioni particolari*” e dalle “*Condizioni generali*”.

In deroga a tali condizioni le Parti convengono, definiscono e reciprocamente accettano le seguenti:

pattuizioni sostitutive alle “Condizioni Generali”

vecchia formulazione del testo articolo	nuova formulazione del testo articolo
<i>* Inserire qui il riferimento e il testo attuale dell'art. contrattuale</i>	<i>* Inserire qui il riferimento e il testo “nuovo” dell'art. contrattuale</i>

pattuizioni aggiuntive alle “Condizioni Generali”

nuovo rif.to	nuova formulazione del testo articolo
___	<i>* Inserire qui il nuovo articolo contrattuale desiderato</i>
___	<i>* Inserire qui il nuovo articolo contrattuale desiderato</i>
___	<i>* Inserire qui il nuovo articolo contrattuale desiderato</i>

F.2. Tra le Parti resta inteso:

- **che** nessuna modifica e/o integrazione al presente Contratto sarà valida ed efficace tra le Parti, se non specificatamente ed espressamente approvata per iscritto da entrambe;
- **che** l'eventuale invalidità o inapplicabilità di una qualsiasi clausola o disposizione del presente Contratto, non inciderà sulla validità del medesimo o delle altre clausole o disposizioni, le quali

dovranno ritenersi pienamente valide ed efficaci.

F.3. Tutte le comunicazioni tra le Parti potranno essere indistintamente effettuate (se non diversamente previsto nelle *“Condizioni generali”*) tramite lettera raccomandata A.R., posta elettronica certificata, e/o telefax, ai seguenti recapiti:

Azienda: _____ [indirizzo], [PEC], [FAX]

Committente: _____ [indirizzo], [PEC], [FAX]

Eventuali variazioni dei recapiti sopra indicati dovranno essere prontamente comunicate per iscritto dalle Parti (con uno dei mezzi indicati), in difetto le comunicazioni si riterranno validamente avvenute ai recapiti sopra indicati o all'ultimo recapito validamente comunicato.

L'Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1326, 1341, 1342 e seguenti del Codice Civile, si intendono specificatamente lette, comprese ed accettate:

- tutte le clausole di cui alla presente *“Parte I - Condizioni particolari”* punti: **A** (Definizione delle prestazioni), **B** (Corrispettivi dei servizi), **C** (Dati economici di riferimento a base d'offerta), **D** (Termini e condizioni di pagamento), **E** (Durata del contratto), **F** (Statuizioni finali);

nonché:

- le disposizioni di cui alla *“Parte II - Condizioni Generali”*, artt.: **1)** Oggetto; **2)** Adempimenti preliminari a carico dell'Azienda; **3)** Conferimento mansione Terzo Responsabile e consegna Sistema Edificio-Impianto; **4)** Assunzione della mansione di “Terzo responsabile” ed adempimenti conseguenti; **5)** Ulteriori adempimenti preliminari a carico dell'Azienda; **6)** Erogazione dei servizi pattuiti; **7)** Verifiche funzionalità apparati misurazione; **8)** Fornitura combustibile; **9)** Custodia del combustibile; **10)** Organizzazione e coordinamento delle attività

di esercizio (UNI 8364-1); **11)** Attività di conduzione dell’Impianto Termico (UNI 8364-2); **12)** Forniture e prestazioni per il controllo e la manutenzione dell’Impianto Termico (UNI 8364-3); **13)** Attività di integrazione e controllo per l’esecutività di gestione del servizio (UNI 10389); **14)** Servizi non ricompresi nel contratto; **15)** Attività di approvvigionamento del combustibile e gestione delle scorte; **16)** Determinazione del canone a preventivo e conguaglio a consuntivo; **17)** Consuntivazione quantitativa dei servizi erogati; **18)** Determinazione contabile dell’energia erogata in caso di funzionamento irregolare del contatore; **19)** Determinazione a consuntivo dei prezzi aggiornati dei servizi; **20)** Determinazione del costo totale annuale dei servizi a consuntivo; **21)** Fatturazioni e pagamenti del servizio per “anno termico”; **22)** Durata del contratto e rinnovo tacito; **23)** Consegna locale Impianti; **24)** Migliorie; **25)** Disposizioni integrative; **26)** Forza maggiore; **27)** Clausola risolutiva espressa e recesso anticipato; **28)** Obblighi in materia di salute e sicurezza dei lavoratori ; **29)** Tutela della privacy; **30)** Disposizioni finali.

Il Committente per accettazione: _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

CONTRATTO SERVIZIO ENERGIA BASE

PARTE II “CONDIZIONI GENERALI”

CAPO I

OGGETTO DEL SERVIZIO ENERGIA E DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI

CAPO I.A. ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

1) OGGETTO

1.1. Il presente Contratto di “*Servizio Energia Base*” ha per oggetto l'erogazione delle prestazioni necessarie a mantenere l'*Edificio* in condizioni di comfort nonché a migliorare il processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia dell'*Edificio* stesso.

1.2. Il presente Contratto comprende le forniture e le prestazioni dettagliatamente indicate nelle “*Condizioni Particolari*” e qui di seguito sinteticamente richiamate:

per quanto concerne attività attinenti al “Sistema Edificio-Impianto” (“*Parte I - Condizioni Particolari*” capo A.1)

a. qualificazione energetica del “*Sistema Edificio-Impianto*” finalizzata all'attribuzione del coefficiente di consumo specifico;

b. esecuzione, quando pattuita, di interventi di adeguamento normativo e/o di riqualificazione tecnologica finalizzata al risparmio energetico da svolgere a cura dell'Azienda, che ha l'obbligo di consegnare il “*Sistema Edificio-Impianto*” nella proprietà esclusiva del Committente in stato di efficienza ed in regola con la normativa vigente al momento della sottoscrizione del presente Contratto, fatto salvo il normale deperimento d'uso (D.Lgs. 115/2008, allegato II, articolo 4 comma 1 punto “*m*”);

per quanto concerne l'erogazione dei Servizi (“*Parte I - Condizioni Particolari*” capi A.2, A.3, A.4, A.5)

c. assunzione da parte dell'Azienda della mansione di “*Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico*” (di seguito per brevità, **Terzo Responsabile**), in conformità al DPR 412/1993, art. 1, lett “*O*” e art. 11;

d. approvvigionamento del combustibile necessario ad assicurare il funzionamento dell'**Impianto Termico** (cfr. successivo art. 15 - “*Parte II - Condizioni Generali*”);

e. fornitura di tutte le risorse necessarie ad assicurare l'esercizio degli impianti in affido

nel rispetto di quanto prescritto dalle seguenti norme di riferimento (in particolare UNI 8364-1 “Impianti di riscaldamento, Parte 1: Esercizio”; UNI 8364-2 “*Impianti di riscaldamento, Parte 2: Conduzione*”; UNI 8364-3 “Impianti di riscaldamento, Parte 3: Controllo e manutenzione”), secondo modalità e limiti di seguito precisati.

2) ADEMPIMENTI PRELIMINARI A CARICO DELL'AZIENDA

2.1. L'Azienda, con costi e oneri a proprio carico, provvede all'esecuzione di una ispezione preliminare presso l'Edificio, nel corso della quale rileva: **(i)** le caratteristiche dimensionali e qualitative degli involucri edilizi; **(ii)** la consistenza e lo stato conservativo dell'Impianto Termico, delle apparecchiature e dei dispositivi che costituiscono le centrali di produzione dell'energia e di distribuzione dei servizi (“*Sistema Edificio-Impianto*”).

2.2. Sulla base delle risultanze emerse dalle attività di ispezione che precedono, nonché delle risultanze della valutazione tecnica e della diagnosi energetica preliminare, l'Azienda:

- in una prima fase (fase preliminare), predisporrà un progetto-offerta comprendente, secondo le necessità emerse, le forniture, le opere e prestazioni necessarie alla riqualificazione del “Sistema Edificio-Impianto” e/o alla esecuzione dei servizi connessi;
- in una seconda fase (fase operativa), predisporrà tutte le attività progettuali definitive e necessarie a verificare, convalidare, ovvero perfezionare, i contenuti tecnici e le modalità di intervento proposte nella fase preliminare (“*Descrizione Lavori e Distinta Materiali*” - **Allegato 2**).

3) CONFERIMENTO DELLA MANSIONE DI “TERZO RESPONSABILE” E CONSEGNA DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO

3.1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Committente:

- a)** conferisce all'Azienda - che accetta - la mansione di “*Terzo responsabile*”, come da atto di nomina che, quale **Allegato 5**, siglato dalle Parti, si unisce al presente Contratto per farne parte integrante e sostanziale;

b) consegna all'Azienda - che accetta - il "*Sistema Edificio-Impianto*" nello stato di fatto in cui si trova. Di tale consegna viene redatto, in contraddittorio tra le Parti, un verbale (che si unisce al presente Contratto quale **Allegato 6**) dal quale risulta lo stato del "Sistema Edificio-Impianto";

c) consegna all'Azienda - che accetta - tutta la documentazione necessaria a comprovare lo stato di idoneità tecnico/amministrativa del "*Sistema Edificio-Impianto*", quali:

a. "*Certificato di Prevenzione Incendi*", in corso di validità, completo delle documentazioni progettuali o autorizzativi relative;

b. "*Libretto matricolare per impianto termico*", in corso di validità, rilasciato ad adempimento degli obblighi di cui al D.M. 01/12/1975, dal competente Dipartimento I.S.P.E.S.L.

c. "*Dichiarazione di conformità*" rilasciata ai sensi dal D.M. 37/08, ovvero documentazione equivalente o equipollente per quanto antecedentemente all'entrata in vigore del decreto, segnatamente a quanto pertinente con gli impianti in affidamento;

d. Certificato di "*prova di tenuta idraulica*" relativo a serbatoi di deposito del combustibile (ove esistenti);

e. Attestato di Certificazione Energetica, per quanto già eventualmente nella disponibilità del Committente, redatto in osservanza a quanto previsto dal D.Lgs. 19.08.2005, n. 192, art. 6;

f. "*Libretto di Centrale*" conforme al modello previsto dal Decreto 17.03.2003, n. 60, compilato e aggiornato in ogni sua parte, e corredato della documentazione rilasciata a testimonianza degli interventi effettuati;

g. "*Libretto di uso e manutenzione del sistema impianto*", dei generatori di calore, dei bruciatori e comunque di ogni e qualsiasi altra apparecchiatura o componente rilevante ai fini dell'esercizio, redatto dalla ditta installatrice/costruttrice ovvero dalle ditte costruttrici/fornitrici dei prodotti;

h. Dichiarazione, rilasciata del Committente o da tecnico avente idonei requisiti professionali, riportante i dati dimensionali dell'*Edificio* (volume lordo v.p.p.);

i. Dichiarazione, rilasciata dal Committente, riportante i dati di approvvigionamento del combustibile relativi ai due esercizi precedenti, espressi per quantità ovvero, copia dei documenti di acquisto.

4) ASSUNZIONE DELLA MANSIONE DI “TERZO RESPONSABILE”

E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

4.1. L'Azienda, con l'assunzione della mansione di “*Terzo responsabile*”, si impegna per tutta la durata dell'incarico a sue esclusive cura e spese, a svolgere le seguenti attività:

a. comunicare agli Enti di Controllo (L. 10/1991 art. 31, comma 3) l'avvenuta nomina dall'incarico di “*Terzo responsabile*” e, al termine del mandato contrattuale, l'avvenuta cessazione;

b. aggiornare il “*Libretto di centrale*” fornito dal Committente, apportando le variazioni intervenute ovvero, in caso di indisponibilità, predisporre uno nuovo;

c. apporre, ai sensi del D.P.R. 412/1993, art. 9, comma 8, in posizione chiaramente visibile, una tabella contenente l'indicazione del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico, dell'orario di attivazione giornaliera prescelto e delle generalità e domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio, del conduttore e del soggetto incaricato della manutenzione;

d. svolgere tutte le attività di vigilanza e controllo in ordine alle condizioni di esercizio dell'*Impianto*;

e. programmare e disporre l'esecuzione delle verifiche periodiche così come definite e riportate sul “*Libretto di centrale*”, nel rispetto delle frequenze prescritte in relazione alla tipologia di Impianto esistente;

f. mantenere aggiornato il “*Libretto di Centrale*” avendo cura di annotare ogni evento e/o intervento rilevante effettuato sul “*Sistema Edificio-Impianto*”, allegando, ove previsto, la relativa documentazione rilasciata a testimonianza gli interventi effettuati;

g. assolvere agli obblighi di raccolta, coordinamento ed inoltro agli Enti preposti al controllo delle informazioni/comunicazioni come definite e prescritte dalle disposizioni vigenti. A tal fine il Committente si impegna a collaborare, per quanto di sua competenza, affinché l'Azienda possa espletare tali obblighi. Tra le Parti resta inteso che, qualora l'adempimento di tali obblighi comporti eventuali oneri economici a carico del Committente, il loro ammontare dovrà essere comunicato al Committente, il quale dovrà preventivamente approvarne la spesa. In caso di difetto di approvazione

da parte del Committente, questo si impegna a tenere manlevata e indenne l'Azienda per eventuali responsabilità, che dovessero derivare dal mancato assolvimento dei predetti oneri;

h. eseguire le attività di consulenza tecnica per individuare e segnalare eventuali difformità tecniche, funzionali e/o di adeguamento normativo;

i. eseguire le attività di consulenza tecnica per individuare aree di riqualificazione funzionale orientata al contenimento dei consumi energetici;

j. consegnare al Committente, alla cessazione del rapporto contrattuale (**art. 22 - "Parte II - Condizioni Generali"**), il *"Libretto di Centrale"* compilato ed aggiornato in ogni sua parte; e consegnare altresì ogni altra documentazione necessaria.

5) ULTERIORI ADEMPIMENTI PRELIMINARI A CARICO DELL'AZIENDA

5.1. L'Azienda, prima di dare inizio all'esecuzione del presente Contratto, si impegna ad eseguire - a sue esclusive cura e spese, salvo che non sia espressamente e diversamente pattuito tra le Parti - le seguenti prestazioni:

a. verifica funzionale e di idoneità tecnica dei preesistenti dispositivi di misurazione "diretta" del calore-energia erogato all'*Edificio*; ovvero fornitura ed installazione di nuovo dispositivo, avente unità di misura "Megawattora (MWh)", munito di certificato di idoneità conforme alla normativa vigente e di certificato di taratura. Tra le Parti resta inteso che i costi per l'eventuale fornitura ed installazione del nuovo dispositivo sono quelli indicati nell'**Allegato 2**. I costi dell'eventuale revisione dei preesistenti dispositivi di misurazione "diretta" del calore-energia erogata dall'*Edificio* sono a carico del Committente, se non diversamente previsto nell'**Allegato 2**.

b. verifica funzionale e di idoneità tecnica dei preesistenti dispositivi di misurazione "diretta" delle grandezze contrattuali di riferimento, ovvero installazione di nuovi dispositivi aventi idonee caratteristiche funzionali, quali, a titolo esemplificativo, misuratore di gradi-giorno per i servizi di riscaldamento (se non disponibili dati analoghi da fonte indipendente) o misuratore dei volumi di acqua da riscaldare per il servizio di fornitura acqua calda ad uso igienico-sanitario (cfr. *sub A.2 Parte I - Condizioni Particolari*). Tra le Parti resta inteso che i costi per l'eventuale fornitura ed installazione dei nuovi dispositivi sono quelli indicati nell'**Allegato 2**.

c. stipulare con primaria compagnia di assicurazione idonea polizza RCT/RCO avente massimale unico minimo pari a € 5.000.000,00 (cinque milioni) a garanzia dei danni che per colpa o causa propria o delle maestranze impiegate nell'esecuzione dell'attività (senza distinzione fra dipendenti e/o collaboratori) venissero arrecati a persone e/o cose del Committente e/o di Terzi; a semplice richiesta del Committente l'Azienda si impegna a consegnare copia della relativa documentazione di attestazione.

6) EROGAZIONE DEI SERVIZI PATTUITI

6.1. L'Azienda erogherà i servizi pattuiti nel rispetto dei seguenti criteri qualitativi di riferimento:

6.1.A. servizio di climatizzazione invernale

a. l'orario di attivazione sarà quello consentito dalle norme vigenti in relazione alla destinazione d'uso dell'*Edificio* ed alla zona climatica di appartenenza e, di norma, sarà compreso fra le 05:00 e le 23:00; qualora dall'attività istruttoria preliminare espletata (cfr. Premesse sub E), risultasse l'idoneità dell'*Impianto*, la durata giornaliera potrà essere suddivisa in due fasce orarie, concordate con il Committente;

b. le temperature erogate - salve eventuali restrizioni imposte dalle Autorità - saranno quelle pattuite nella "*Parte I - Condizioni Particolari*" capo "A" e non potranno, comunque, superare i valori limite previsti dalle norme vigenti. L'Azienda garantisce l'erogazione delle temperature contrattuali pattuite fino a che la temperatura esterna non discenda al di sotto dei valori di progetto dell'*Impianto* (di norma -5 °C) e sempre che il "*Sistema Edificio-Impianto*" sia idoneo allo scopo dal punto di vista costruttivo, conservativo e funzionale. Tra le Parti resta inteso che i controlli delle temperature ambiente saranno eseguiti con impiego di idonee apparecchiature (conformi a UNI 8364) e - su semplice richiesta scritta del Committente - alla presenza congiunta delle Parti. In ogni caso, l'Azienda sarà considerata adempiente rispetto agli obblighi assunti ove la media aritmetica dei dati rilevati, tenuto conto delle tolleranze di Legge previste, risulti conforme a quanto pattuito sub A.2, "*Parte I - Condizioni Particolari*";

c. il servizio di riscaldamento attenuato notturno sarà erogato ove contrattualmente previsto e/o nei casi in cui, a giudizio dell'Azienda, sia ritenuto funzionale al corretto

esercizio del sistema impiantistico (impianti a pannelli radianti incassati nell'opera muraria); l'orario di attivazione e la temperatura di regime, ove non contrattualmente stabiliti, verranno individuati dall'Azienda, che dovrà darne preventiva comunicazione scritta al Committente per la relativa approvazione;

d. salvo diverso, esplicito e specifico accordo scritto deve intendersi escluso dal Contratto il servizio di riscaldamento dei box e/o autorimesse nonché il servizio di antigelo e sbrinamento delle rampe di transito pedonale e/o veicolare e di ogni altra struttura avente natura equivalente;

6.1.B. servizio di produzione acqua calda ad uso igienico sanitario (quando esistente)

e. il servizio, di norma, si intende erogato in modo continuativo nell'arco delle 24 ore giornaliere;

f. le temperature erogate saranno quelle pattuite sub **A.3**, "*Parte I - Condizioni Particolari*" e non potranno superare i valori limite previsti dalle norme vigenti; i relativi controlli saranno eseguiti all'uscita dei dispositivi di preparazione e/o accumulo ed in corrispondenza del punto di immissione in rete di distribuzione;

6.1.C. servizi complementari accessori

g. Tutti gli eventuali altri servizi complementari ed accessori, dovranno essere pattuiti per iscritto, sottoscritti da entrambe le Parti ed allegati al presente Contratto per farne parte integrante e sostanziale.

7) VERIFICHE DI FUNZIONALITÀ DEGLI APPARATI DI MISURAZIONE

7.1. Con cadenza biennale - all'inizio di ogni esercizio termico - verrà verificata la funzionalità e la precisione degli apparati di misurazione e contabilizzazione "*diretta*" del calore-energia erogato.

7.2. Tale verifica verrà svolta da Tecnici specializzati incaricati dalla Committente, che ne sosterrà - in via esclusiva - le relative spese.

7.3. In ogni caso l'Azienda, al manifestarsi di qualsiasi disfunzione degli apparati di misurazione delle grandezze di riferimento, ne darà immediata comunicazione alla Committente, la quale effettuerà le necessarie verifiche incaricando - a sue esclusive spese - dei Tecnici specializzati.

7.4. L'esito delle verifiche verrà comunicato per iscritto all'Azienda nei successivi 5 (cinque) giorni.

8) FORNITURA COMBUSTIBILE

8.1. L'Azienda - nel corso di ogni esercizio termico - provvederà a fornire tutto il combustibile necessario per l'erogazione dei servizi contrattuali pattuiti, avente caratteristiche qualitative e merceologiche conformi a quanto prescritto dalle vigenti norme Nazionali e Locali, e di tipo tecnicamente idoneo per l'utilizzo negli impianti presenti a corredo dell'Edificio.

9) CUSTODIA DEL COMBUSTIBILE

9.1. Il combustibile eventualmente giacente presso *l'Impianto*, pur essendo di esclusiva proprietà dell'Azienda, risulta depositato in serbatoi ed aree di proprietà del Committente e pertanto lo stesso ne diviene custode, in modo particolare nei periodi di sospensione del servizio, con conseguente assunzione di tutte le obbligazioni che da tale funzione discendono.

9.2. Il Committente, in qualità di proprietario del deposito del combustibile (per quanto e a qualsiasi titolo esistente) è esclusivo responsabile della sua efficienza e conservazione e, in conseguenza, è unico ed esclusivo responsabile in ordine a ogni e qualsiasi evento (dispersioni di combustibile comprese) non direttamente causate da imperizia e/o negligenza dell'Azienda; di ciò il Committente risponderà sia alle competenti Autorità che all'Azienda stessa per gli eventuali danni economici conseguenti.

CAPO I.B. ADEMPIMENTI NORMATIVI RELATIVI ALL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

10) ORGANIZZAZIONE E COORDINAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI ESERCIZIO (UNI 8364-1)

10.1. L'Azienda - nel corso di ogni esercizio termico - provvederà ad eseguire, attraverso l'utilizzo di tecnici qualificati ed attenendosi alle istruzioni di cui alla norma UNI 8364-1 *"Impianti di riscaldamento, Parte 1: Esercizio"*, le attività di esercizio dell'Impianto, configurabili nella organizzazione e coordinamento dei servizi di conduzione, manutenzione e controllo, ed essenzialmente comprendenti le

seguenti attività:

- a.** raccogliere, conservare e rendere disponibile la documentazione tecnica di accompagnamento dell'*Impianto* e del "*Sistema Edificio-Impianto*", sia per la parte predisposta direttamente dall'Azienda che per quanto reso disponibile dal Committente;
- b.** eseguire analisi di idoneità all'esercizio dell'*Impianto* e del "*Sistema Edificio-Impianto*", in dotazione all'Edificio, segnalando al Committente, a mezzo di apposita relazione, eventuali difformità evidenziate o sopraggiunte per effetto di variazioni/aggiornamenti normativi;
- c.** definire le modalità di esercizio dell'*Impianto* e del "*Sistema Edificio-Impianto*", quali, a titolo indicativo e non esaustivo, la determinazione della potenza termica da erogare, l'impostazione dei parametri di funzionamento, la programmazione dei dispositivi di regolazione, etc., dando le conseguenti istruzioni operative al personale preposto;
- d.** accertare che le istruzioni impartite risultino correttamente eseguite e che l'esercizio dell'*Impianto* si mantenga nell'ambito dei limiti normativi previsti, eventualmente anche attraverso misurazioni occasionali e/o a campione delle condizioni climatiche mantenute negli ambienti;
- e.** gestire i rapporti nei confronti del Committente con particolare riferimento alla divulgazione di informazioni rilevanti ai fini normativi e della sicurezza e/o che ne comportino la partecipazione decisionale;
- f.** assistere il Committente nella gestione dei rapporti con le Autorità preposte ai controlli ed alla vigilanza, fornendo ogni informazione in proprio possesso ed il supporto tecnico operativo e logistico richiesti.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere "**a**", "**b**", "**c**", "**d**", "**e**", "**f**", che precedono verranno effettuati ad esclusiva cura e spese dell'Azienda.

10.2. L'Azienda, qualora ravvedesse la necessità di attività eccedenti il proprio ambito operativo e/o la propria autonomia operativa o decisionale, informerà prontamente il Committente e, su incarico scritto di quest'ultima, predisporrà - a sue cura e spese ed in contraddittorio con il Committente - un progetto tecnico, temporale ed economico di intervento, quale a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- g.** esecuzione, secondo necessità, di forniture, opere o prestazioni da realizzarsi per la

risoluzione delle segnalazioni di inadempienza tecnica o anche di semplice difformità, segnalate dall'Azienda;

h. accertamento, con frequenza almeno triennale, del corretto utilizzo dell'energia all'interno dell'*Edificio* e della contestuale corretta distribuzione nei diversi ambienti, eseguendo, anche solo attraverso verifiche a campione, misurazioni della temperatura negli ambienti;

i. esecuzione, secondo necessità, di misurazioni estese e/o ripetute delle condizioni climatiche mantenute negli ambienti necessarie per l'identificazione e diagnosi di anomalie e/o scompensi funzionali.

10.3. Il Committente provvederà ad attuare quanto concordato nel progetto di cui all'art. 10.2 che precede, con spese ed oneri a proprio carico e ricorrendo - a sua scelta - ai servizi dell'Azienda e/o di altre Società egualmente qualificate. In quest'ultimo caso, il Committente comunicherà all'Azienda, il nominativo della società incaricata, degli adempimenti effettuati, nonché dell'avvenuta risoluzione delle criticità segnalate.

10.4. Tra le Parti resta inteso che nelle more di quanto sopra, ovvero in caso di omissione o tardiva esecuzione degli interventi concordati, l'Azienda sarà tenuta indenne da qualsiasi responsabilità connessa, conseguente o correlata agli aspetti specificatamente segnalati; nei casi più gravi, correlati agli aspetti della sicurezza delle persone e/o dei beni dell'Azienda, del Committente o di terzi, l'Azienda potrà avvalersi della facoltà di interrompere, anche immediatamente, il funzionamento dell'*Impianto* fino al completo adempimento di quanto indicato nel progetto approvato dalle Parti.

11) ATTIVITÀ DI CONDUZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO (UNI 8364-2)

11.1. Nel corso di ogni esercizio termico, l'Azienda eseguirà, tramite un conduttore termico abilitato ed attenendosi alle prescrizioni di cui all'*UNI 8364-2 "Impianti di riscaldamento, Parte 2: Conduzione"*, le attività di conduzione dell'*Impianto* (ossia l'insieme delle operazioni che ne assicurano il normale funzionamento e che non richiedono l'uso di utensili né di strumentazione al di fuori di quella installata sull'*Impianto*) ed essenzialmente comprendenti le seguenti attività:

11.1.A anteriormente alla prima messa in servizio stagionale

eseguire una prova a caldo dell'*Impianto* nel corso della quale:

a. accertare che, ad ispezione visiva, il locale impianti si presenti in idonee condizioni d'uso e quindi, a titolo esemplificativo, dotato di serratura e di dispositivo di auto-chiusura del vano di accesso, libero e sgombero da materiali estranei all'esercizio con particolare riferimento a quanto potenzialmente pericoloso (sostanze combustibili, infiammabili, e nocive in genere), dotato di superfici di aerazione e ventilazione libere da ostruzioni e di impianto di illuminazione che consenta l'esecuzione in piena sicurezza delle attività;

b. accertare che, ad ispezione visiva, gli impianti si presentino in idonee condizioni di utilizzabilità e quindi, a titolo esemplificativo, che siano dotati di efficienti dispositivi indicatori e di sicurezza, che tutti i componenti, apparati e dispositivi non manifestino evidenti anomalie conservative e/o funzionali (perdite di fluidi, perdite di combustibile, ecc.), che i livelli dei materiali di consumo siano conformi, che siano disponibili efficienti dispositivi di intervento in caso emergenza (estintori, ecc.);

c. rilevare, annotare e custodire (anche in archivi detenuti presso la sede dell'Azienda) i valori indicati dagli strumenti di misurazione, relativamente a combustibile, acqua di reintegro, contatori di energia termica, contatori delle grandezze di riferimento, ecc;

d. eseguire almeno un ciclo completo di avviamento, messa a regime e arresto dell'*Impianto*, procedendo all'attivazione di pompe (anche quelle di riserva), bruciatori e regolazioni, controllando il loro regolare funzionamento (aspetto della fiamma, assenza di gas combusto nei locali, assenza di dilatazioni anomale, vibrazioni e dispersioni di fluidi), accertando l'efficacia e l'efficienza dei sistemi di alimentazione, reintegro ed espansione del fluido termovettore (assenza di perdite o dispersioni d'acqua, efficienza dei tubi di troppopieno), verificando l'efficacia dei dispositivi di indicazione, regolazione ed arresto.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere **"a"**, **"b"**, **"c"**, **"d"** che precedono, verranno effettuati ad esclusiva cura e spese dell'Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo riguardo, l'Azienda fornirà alla Committente con periodicità trimestrale rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi;

11.1.B durante il periodo di esercizio dell'Impianto

eseguire ispezioni ricorrenti, con frequenza almeno settimanale e, comunque, correlate alle esigenze specifiche dell'*Impianto*, per accertare che il funzionamento dell'Impianto, sia regolare e senza disfunzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dal "Terzo Responsabile", e che, per quanto rilevabile a semplice esame visivo, il funzionamento delle apparecchiature e dispositivi risulti conforme alle indicazioni del costruttore o, in subordine, alle norme di buona tecnica; nel corso delle ispezioni si provvederà a:

- e.** verificare che risultino inalterate le condizioni d'uso ed agibilità del locale *Impianto*;
- f.** verificare che risulti inalterata l'efficacia e l'efficienza dei dispositivi indicatori, di regolazione e sicurezza con particolare attenzione a quelli deputati alla verifica della temperatura dei gas combusti ed alla erogazione dei servizi (orologi programmatori e regolazioni);
- g.** verificare la funzionalità ed efficienza dei dispositivi di comando e regolazione, adeguando la programmazione degli stessi sulla base delle indicazioni ricevute dal responsabile dell'esercizio;
- h.** verificare l'efficienza degli strumenti di misurazione, quali i contatori di misurazione dell'energia termica, delle grandezze di riferimento, dei consumi di combustibile, dell'acqua di reintegro, etc., rilevarne, annotarne e custodire (anche in archivi detenuti presso la sede dell'Azienda) i valori indicati;
- i.** verificare che il circuito idraulico dell'impianto non presenti anomali consumi di acqua di reintegro e che risulti inalterata l'efficacia e l'efficienza dei sistemi di alimentazione, reintegro ed espansione;
- j.** verificare che tutti i componenti, apparati e dispositivi non manifestino evidenti anomalie conservative e/o funzionali (perdite di fluidi, perdite di combustibile, ecc.);
- k.** verificare che risulti presente, disponibile ed utilizzabile una sufficiente quantità di combustibile liquido e di eventuali altri prodotti di consumo;
- l.** informare il "*Terzo Responsabile*" di eventuali anomalie e/o disfunzioni rilevate nel corso dell'ispezione richiedendo, ove necessario l'intervento di personale tecnico qualificato.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere "e", "f", "g", "h", "i", "j", "k", "l", che precedono verranno effettuati ad esclusiva cura e spese dell'Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo

riguardo, l'Azienda fornirà alla Committente con periodicità trimestrale rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi.

In ogni caso - in assenza di norme che impongano la sorveglianza a mezzo di conduttore abilitato - le attività di verifica e controllo, effettuate tramite analisi dei parametri rilevati e trasmessi per via telematica, saranno considerate equipollenti alle ispezioni periodiche.

11.1.C alla conclusione del periodo di esercizio dell'impianto

eseguire le manovre di arresto definitivo, ponendo l'*Impianto* in condizioni di sicurezza in attesa dell'esecuzione delle manutenzioni annuali; nel corso delle operazioni si provvederà a:

m. arrestare tutte le apparecchiature in dotazione all'*Impianto* ponendo i relativi interruttori di comando in posizione di arresto, con l'eccezione di quanto eventualmente richiesto per motivi di preservazione e sicurezza (orologi programmatori, sistemi di allarme, pompe di sollevamento acque, etc.);

n. garantire l'intercettazione dell'afflusso di combustibile ponendo in posizione di chiusura le relative valvole di arresto.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere **"m"** e **"n"**, che precedono verranno effettuati ad esclusive cura e spese dell'Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo riguardo, l'Azienda fornirà alla Committente con periodicità trimestrale rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi.

12) FORNITURE E PRESTAZIONI PER IL CONTROLLO

E LA MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO (UNI 8364-3)

12.1. Nel corso di ogni esercizio termico, l'Azienda eseguirà, con personale tecnico specializzato, nonché attenendosi alle istruzioni di cui all'*UNI 8364-3 "Impianti di riscaldamento, Parte 3: Controllo e manutenzione"*, le forniture, opere o prestazioni necessarie per l'esecuzione delle attività di controllo e manutenzione dell'*Impianto*, essenzialmente configurabili come le attività di verifica del grado di funzionalità ed efficienza di un apparecchio o di un impianto nonché l'insieme delle operazioni necessarie a preservarne nel tempo i requisiti di sicurezza, funzionalità ed efficienza

entro i limiti prescritti.

12.2. Fatto salvo quanto diversamente indicato, le operazioni di controllo e di manutenzione saranno eseguite con frequenza annuale, e comprenderanno almeno le seguenti operazioni:

12.2.A anteriormente alla prima messa in servizio stagionale, ovvero entro i primi 60 (sessanta) giorni di esercizio:

a. espletamento dei controlli tecnici, sia visivi che strumentali, eseguibili in luogo da tecnici specializzati (con utilizzo di attrezzature e strumentazioni normalmente in dotazione agli stessi) e limitatamente ai controlli aventi frequenza di verifica uguale o inferiore alla durata contrattuale;

b. esecuzione degli interventi di manutenzione periodica conservativa eseguibili in luogo da tecnici specializzati (con utilizzo di attrezzature e strumentazioni normalmente in dotazione agli stessi), e limitatamente agli interventi aventi frequenza di verifica uguale o inferiore alla durata contrattuale.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere **“a”**, **“b”**, che precedono verranno effettuati ad esclusiva cura e spese dell'Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo riguardo, l'Azienda fornirà alla Committente con periodicità trimestrale rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi.

12.3. Considerate le difficoltà di elencazione esaustiva delle prestazioni rientranti nelle attività sopra descritte, tra le Parti si intende assolto l'adempimento a carico dell'Azienda ove - salvo le limitazioni di cui all'art. 12.4 - risulti osservato e compilato correttamente il modello *“Schema di rapporto di controllo manutenzione”* accluso in Appendice *“A”* alla UNI 8364-3, ovvero, il modello *“Rapporto di controllo tecnico per impianto termico di potenza maggiore o uguale a 35 kW”* accluso in Allegato *“F”* al D.Lgs. 192/2005, ovvero il modello *“Rapporto di controllo tecnico per impianto termico di potenza inferiore a 35 kW”* accluso in Allegato *“G”* al D.Lgs. 192/2005.

12.4. Per operazioni di intervento straordinarie, non comprese nel presente Contratto, qualora l'Azienda ne ravvisi la necessità, ne darà pronta comunicazione scritta al Committente e predisporrà - a sue cura e spese - un progetto tecnico, temporale ed economico di intervento. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, sinteticamente si indicano le possibili operazioni di intervento:

c. pulizia, bonifica, ispezione interna e prova di tenuta di serbatoio di deposito combustibile interrato;

d. ripristino verniciatura protettiva esterna di serbatoi di deposito combustibile ubicati fuori terra;

e. sostituzione materiale di guarnitura e tenuta utilizzato su passi d'uomo serbatoi, portellerie per tenuta ai fumi, tubazioni per acqua e gas, canali per aria, ecc. e componenti equivalenti;

f. disincrostazione di scambiatori di calore o apparati equivalenti sia essa da eseguire a mezzo di pulizia chimica o meccanica;

g. manutenzione periodica dei condotti di scarico dei gas combusti, limitatamente alla parte verticale;

h. fornitura e/o sostituzione di strumentazioni complete, apparecchiature, macchine e/o dispositivi di qualsiasi natura conseguente a malfunzionamento, scadenza della validità temporale di omologazione o superamento del periodo di vita utile;

i. revisione o riparazione di strumentazioni, macchine, apparecchiature o altri dispositivi di qualsiasi natura per l'esecuzione delle quali è richiesta la fornitura e/o sostituzione di componenti o parti, anche se eseguita in sito;

j. attività di qualsiasi tipo (controllo, pulizia e/o manutenzione di qualsiasi natura), quando da eseguire all'interno di unità immobiliari ad uso privato, ad eccezione di quanto specificatamente previsto ed espressamente compreso nel servizio offerto.

12.5. Il Committente provvederà a dare attuazione al progetto concordato, con oneri a proprio carico e ricorrendo - a sua scelta - ai servizi dell'Azienda e/o di altre Società egualmente qualificate. In quest'ultimo caso, il Committente comunicherà all'Azienda, il nominativo della società incaricata, degli adempimenti effettuati e della risoluzione delle criticità segnalate.

12.6. Tra le Parti resta inteso che nelle more di quanto sopra, ovvero in caso di omissione o tardiva esecuzione degli interventi concordati, l'Azienda sarà tenuta indenne da qualsiasi responsabilità connessa, conseguente o correlata agli aspetti specificatamente segnalati; nei casi più gravi, quali quelli che possono coinvolgere aspetti correlati alla sicurezza delle persone e/o dei beni dell'Azienda, della Committente

o di terzi, l'Azienda potrà avvalersi della facoltà di interrompere immediatamente il funzionamento dell'*Impianto* fino al completo adempimento di quanto richiesto.

13) ATTIVITÀ DI INTEGRAZIONE E CONTROLLO PER L'ESECUTIVITÀ DI GESTIONE DEL SERVIZIO (UNI 10389)

13.1. Nel corso di ogni esercizio termico, l'Azienda provvederà ad eseguire - con personale tecnico specializzato - le forniture, le opere o le prestazioni necessarie per l'esecuzione di attività integrative svolte a complemento di quanto previsto ai precedenti artt. 11 e 12; le operazioni di controllo e di manutenzione aggiuntiva comprenderanno almeno le seguenti operazioni:

13.1.A durante il periodo di esercizio dell'Impianto

a. esecuzione di analisi strumentale per determinare il rendimento di combustione, da eseguirsi - conformemente alle modalità di cui alle norme *UNI 10389 "Misurazione in opera del rendimento di combustione"* - nel periodo iniziale di esercizio termico;

b. esecuzione di pulizia intermedia al circuito fumi di ogni gruppo termico in servizio, con scivolatura dei passaggi fumo, aspirazione delle risulite e contestuale ispezione visiva delle strutture metalliche costituenti la camera di combustione ed i condotti di passaggio dei gas, da effettuarsi a metà del periodo di funzionamento invernale;

c. esecuzione di una seconda analisi strumentale per determinare il rendimento di combustione, da eseguirsi - conformemente alle modalità di cui alle norme *UNI 10389 "Misurazione in opera del rendimento di combustione"* - a metà del periodo di funzionamento (solo per gli impianti per i quali risulta prescritta dalle disposizioni normative);

d. esecuzione di pulizia intermedia al circuito fumi di ogni gruppo termico avente ciclo di funzionamento annuale (produzione dell'acqua calda sanitaria), con scivolatura dei passaggi fumo, aspirazione delle risulite e contestuale ispezione visiva delle strutture metalliche costituenti la camera di combustione ed i condotti di passaggio dei gas, da effettuarsi a metà del periodo di funzionamento estivo;

e. esecuzione di visite periodiche di controllo dell'*Impianto*, programmate e/o disposte secondo necessità dal "*Terzo Responsabile*", eseguite da tecnico specializzato, svolte allo scopo di ripetere le principali attività di controllo e manutenzione così come già

definite al precedente **art. 12.2.A** commi “**a**” e “**b**” ma senza obbligo di rilascio degli attestati indicati, da effettuare in modo distribuito durante il periodo di esercizio dell'*Impianto*;

f. esecuzione servizio di “*reperibilità*”, svolto in via prevalente dal personale addetto alla conduzione e sorveglianza dell'*Impianto*, con incarico di eseguire, entro 90 (novanta) minuti dal ricevimento della segnalazione, intervento di primo livello per il ripristino delle normali condizioni di esercizio dell'impianto nei casi di disfunzione o anomalia lieve, ovvero di inoltrare richiesta di assistenza al servizio di pronto intervento tecnico. Il servizio è attivo durante il periodo di funzionamento dell'*Impianto*, sia nei giorni lavorativi che festivi, e viene svolto nelle fasce orarie diurne senza addebito al Committente e nelle fasce orarie notturne limitatamente ai casi di evidente urgenza e gravità, con facoltà di addebito dei costi nel caso di richieste improprie;

g. esecuzione servizio di “*pronto intervento tecnico*”, svolto da tecnici specializzati di comprovata capacità, dotati di automezzi equipaggiati con attrezzature, apparecchi e ricambi di uso corrente, ed aventi autonomia decisionale ed operativa generalmente sufficienti a garantire il ripristino funzionale dell'*Impianto* in condizioni di affidabilità e sicurezza ovvero l'eliminazione di eventuali condizioni di rischio o pericolo; il servizio è disponibile per i soli impianti e servizi costituenti oggetto del presente Contratto, è attivo durante il periodo di funzionamento dell'*Impianto*, senza distinzione fra giorni lavorativi e festivi, e viene svolto generalmente in fasce orarie diurne ma, nei casi di evidente urgenza e gravità, anche nelle ore notturne.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere “**a**”, “**b**”, “**c**”, “**d**”, “**e**”, “**f**”, “**g**”, che precedono verranno effettuati ad esclusiva cura e spese dell'Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo riguardo, l'Azienda fornirà alla Committente con periodicità trimestrale rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi.

13.1.B alla conclusione del periodo di esercizio dell'Impianto

h. esecuzione di pulizia finale al circuito fumi di ogni gruppo termico avente ciclo di funzionamento stagionale, con scivolatura dei passaggi fumo, aspirazione delle risulste,

applicazione di lubrificante protettivo alle strutture metalliche costituenti la camera di combustione ed i condotti di passaggio dei gas e contestuale loro ispezione visiva;

i. esecuzione di pulizia finale del bruciatore con smontaggio, pulizia e lubrificazione di ogni componente elettromeccanico e successivo rimontaggio e prova funzionale in bianco;

j. protezione, durante il periodo di inattività, dei componenti sensibili ai depositi di polvere ed umidità.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere **“h”**, **“i”**, **“j”**, che precedono verranno effettuati ad esclusiva cura e spese dell'Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo riguardo, l'Azienda fornirà alla Committente con periodicità trimestrale rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi.

14) SERVIZI NON RICOMPRESI NEL CONTRATTO

14.1. Le Parti convengono e reciprocamente accettano che sono esplicitamente esclusi dal presente Contratto, e quindi ad esclusivo carico del Committente, tutte le forniture e prestazioni non esplicitamente offerte e/o menzionate, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di seguito elencate:

a. fornitura dell'energia elettrica sia per illuminazione che per forza motrice;

b. fornitura di acqua necessaria al riempimento e/o reintegro del livello dell'impianto termico;

c. interventi di ogni genere e tipo riguardanti reti di distribuzione esterne al locale impianti;

d. interventi di ogni genere e tipo da eseguire all'interno di proprietà individuali;

e. interventi di ogni genere e tipo da eseguire su apparati estranei alle apparecchiature di centrale termica;

f. opere murarie, da fabbro, da vetraio e di ogni assistenza specialistica in genere;

g. anticipazione o pagamento di oneri, concessioni e ogni altra obbligazione;

h. oneri fiscali e amministrativi di qualsiasi tipo, preesistenti o sopravvenuti alla stipula del presente Contratto.

CAPO II

CONDIZIONI ECONOMICO-COMMERCIALI

15) ATTIVITÀ DI APPROVVIGIONAMENTO DEL COMBUSTIBILE

E GESTIONE DELLE SCORTE

Con la sottoscrizione del Contratto le Parti si impegnano, in relazione alla tipologia di combustibile utilizzata dagli impianti in dotazione all'Edificio, ad adempiere alle seguenti obbligazioni:

15.1. nel caso di utilizzo di vettore energetico approvvigionato attraverso rete di distribuzione urbana

a) il Committente autorizza l'Azienda ad attivare direttamente il contratto di fornitura con la Società distributrice / fornitrice; ovvero l'autorizza a volturare a proprio nome un eventuale contratto già esistente. A tal fine il Committente riconosce l'Azienda come unica e sola mandataria dei rapporti con la Società distributrice / fornitrice;

b) in caso di tardivo perfezionamento/efficacia della voltura contrattuale rispetto alla erogazione effettiva dei servizi, l'Azienda si impegna a rimborsare al titolare della fornitura uscente (sia esso il Committente o il precedente fornitore) eventuali oneri dallo stesso indebitamente sostenuti e testimoniati da adeguata documentazione amministrativa; allo scopo di definire le rispettive competenze, tra le Parti resta inteso e reciprocamente accettato, che farà fede la lettura effettiva di subentro come risultante dal verbale di consegna dell'*Impianto* (o altro atto equipollente);

c) reciprocamente valendo le clausole di cui ai precedenti punti **"a"** e **"b"**, in caso di cessazione del rapporto contrattuale, il Committente si impegna (direttamente per se stesso o quale garante per eventuali terzi) alla voltura a proprio nome, o a soggetto dalla stessa nominato, del contratto di fornitura del vettore energetico ed al rimborso dei consumi eventualmente intervenuti successivamente alla data di riconsegna dell'*Impianto*; per la valorizzazione degli stessi si applica identica metodologia descritta al precedente punto **"b"**; il pagamento del corrispettivo dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della relativa fattura;

d) in difetto degli adempimenti di cui al precedente punto **"c"**, trascorsi 60 (sessanta)

giorni dalla data di riattivazione dei servizi (ovvero di ripresa dei consumi) sarà facoltà dell'Azienda richiedere al distributore locale l'interruzione della fornitura ed il suggello del contatore di erogazione.

15.2. nel caso di utilizzo di combustibili liquidi o assimilabili

a. l'Azienda si impegna ad acquistare dal Committente (o eventuale soggetto equivalente) le scorte presenti nel deposito dell'edificio, come risultanti dal verbale di consegna dell'*Impianto*, corrispondendo il prezzo vigente alla data della transazione, che risulterà dal listino di riferimento di cui *sub C, "Parte I - Condizioni Particolari"*. Il pagamento verrà effettuato - a secondo dell'accordo che interverrà tra le Parti - versando al Committente il relativo controvalore in denaro oppure mediante compensazione sui servizi contrattuali che verranno prestati dall'Azienda.

b. reciprocamente valendo la clausola di cui al precedente punto "**a**", in caso di cessazione del rapporto contrattuale, il Committente si impegna ed obbliga (direttamente per se stesso o quale garante per eventuali terzi) ad acquistare dall'Azienda le eventuali scorte presenti alla data di cessazione del rapporto contrattuale; per la valorizzazione delle stesse si applica identica metodologia descritta al punto "**a**" che precede; il pagamento del corrispettivo dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della relativa fattura.

16) DETERMINAZIONE DEL CANONE A PREVENTIVO E CONGUAGLIO A CONSUNTIVO

16.1. Per l'esecuzione del presente Contratto il Committente riconosce all'Azienda il corrispettivo dovuto e determinato:

a. in via presuntiva nella "*Parte I - Condizioni particolari*", capo "*B) Corrispettivi dei servizi*", quale riferimento convenzionale per la determinazione delle singole rate indicate nella "*Parte I - Condizioni particolari*", capo "*D) Termini e condizioni di pagamento*";

b. in via consuntiva, al termine dell'esercizio termico, tenendo conto degli eventuali conguagli quantitativi dei servizi erogati e della variazione dei prezzi intervenuta, da determinarsi come indicato ai successivi artt. 17, 18, 19 e 20.

17) CONSUNTIVAZIONE QUANTITATIVA DEI SERVIZI EROGATI

17.1. Al termine di ogni esercizio termico, l'Azienda procederà alla rendicontazione consuntiva dei servizi erogati (D.Lgs. 115/2008, allegato II, art. 4, comma 1, par. "h"), che così documenterà al Committente :

a. per ciascuno dei servizi *"proporzionali ai giorni di esercizio"*, saranno determinati i giorni di effettiva erogazione (comprensivi anche di eventuali periodi di anticipo e proroghe), calcolati per differenza fra la data di accensione e quella di arresto definitivo dell'Impianto;

b. per ciascuno dei servizi *"proporzionali al consumo"*, sarà determinata l'energia complessivamente erogata (anche durante gli eventuali periodi di anticipo e proroghe), calcolata per differenza fra la lettura eseguita ad inizio del servizio e quella eseguita al termine del servizio, eventualmente rettificata secondo quanto previsto *sub A.2.1 "Parte I - Condizioni particolari"*.

18) DETERMINAZIONE CONTABILE DELL'ENERGIA EROGATA IN CASO DI FUNZIONAMENTO IRREGOLARE DEL CONTATORE

18.1. In caso di guasto, anomalia e/o disfunzione delle apparecchiature di misurazione dell'energia erogata, l'Azienda provvederà (con oneri a carico della Committente, fatte salve le garanzie sul prodotto) alla celere risoluzione del guasto/disservizio.

18.2. L'Azienda provvederà altresì a darne tempestiva comunicazione alla Committente fornendo ogni elemento utile alla ricostruzione e definizione dei dati relativi al periodo di irregolare funzionamento, osservando tempi e modi che salvaguardino l'esercizio del diritto di verifica da parte della Committente.

18.3. In caso di guasto, anomalia e/o disfunzione delle apparecchiature di contabilizzazione, si procederà alla determinazione dell'energia erogata durante il periodo di mancato/irregolare funzionamento del misuratore, confrontando i dati di un periodo noto, temporale omogeneo, con funzionamento regolare con i dati di un periodo temporale di mancato/irregolare funzionamento equivalente per volumi erogati e per **"Gradi-Giorno"**. Nel fare ciò verranno utilizzati i parametri indicati nella *"Parte I - Condizioni particolari- Capo A) Definizione delle prestazioni"* e si ricorrerà all'applicazione delle seguenti formule:

a. quanto al servizio di riscaldamento

$$\text{Mwh ricercati} = \frac{\text{MWh erogati nel periodo equivalente}}{\text{°Giorni rilevati nel periodo di mancato funzionamento equivalente}} \times \text{°Giorni rilevati nel periodo di mancato funzionamento}$$

b. quanto al servizio di erogazione acqua calda ad uso sanitario

$$\text{Mwh ricercati} = \frac{\text{MWh erogati nel periodo equivalente}}{\text{Volumi erogati nel periodo funzionamento equivalente}} \times \text{Volumi erogati nel periodo di mancato funzionamento}$$

19) DETERMINAZIONE A CONSUNTIVO DEI PREZZI AGGIORNATI DEI SERVIZI

19.1. Al termine di ogni esercizio termico verranno determinati i prezzi aggiornati dei servizi, da calcolarsi applicando ai prezzi indicati in offerta *“Parte I Condizioni particolari”*, capo *“B) Corrispettivi dei servizi”*, le variazioni nel frattempo intervenute e calcolate applicando le modalità di cui al punto 19.2 che segue.

19.2. Ognuno dei prezzi indicati sub A.2, A.3, A.4, A.5, *“Parte I Condizioni particolari”*, verrà aggiornato applicando le seguenti modalità:

- a. (i)** determinazione del costo medio ponderale del *“combustibile”* (calcolato sulla base di tutti i valori unitari succedutisi nel periodo di effettiva erogazione del servizio di approvvigionamento continuo - in caso di Gas naturale - o a lotti - in caso di liquidi); **(ii)** successiva determinazione del valore percentuale di variazione, tra tale costo medio ponderale ed il corrispondente prezzo indicato sub A.2, A.3, A.4, A.5, *“Parte I Condizioni particolari”*; **(iii)** applicazione della percentuale di variazione così determinata, ai prezzi indicati nella *“Parte I - Condizioni particolari”*, capo *“B Corrispettivi dei servizi”*;
- b. (i)** determinazione del prezzo medio ponderale della *“mano d’opera”* (calcolato sulla base di tutti i valori unitari succedutisi nel periodo di effettiva erogazione del servizio); **(ii)** successiva determinazione del valore percentuale di variazione tra tale costo medio ponderale ed il corrispondente prezzo indicato nella *“Parte I - Condizioni Particolari”*, capo *“C) Dati economici di riferimento a base d’offerta”*; **(iii)** applicazione

della percentuale di variazione così determinata ai prezzi indicati nella “Parte I - Condizioni Particolari”, capo “C) Dati economici di riferimento a base d’offerta”.

20) DETERMINAZIONE DEL COSTO TOTALE ANNUALE DEI SERVIZI A CONSUNTIVO

20.1. Al termine di ogni esercizio termico l’Azienda produrrà i conteggi necessari a determinare il costo totale annuale di tutti i servizi.

20.2. In particolare tale costo verrà così determinato e documentato al Committente:

a. per ciascuno dei servizi erogati, verrà determinato il prezzo totale annuo consuntivo, costituito dal prodotto fra la *quantità consuntiva* del servizio erogato ed il relativo *prezzo aggiornato* (entrambi come determinati dagli **artt. 17, 18 e 19**);

b. verrà poi determinato il costo totale annuale di tutti i servizi, sommando tra di loro i prezzi totali annui riferiti a ciascun servizio (come determinati al punto “a” che precede).

20.3. Il costo totale annuale dei servizi, come sopra individuato, costituirà il corrispettivo finale dovuto dal Committente all’Azienda per il *Servizio di Energia Base*.

20.4. Il conguaglio tra il corrispettivo finale dovuto e le quote di acconto versate dal Committente nel corso della stagione sarà fatturato, ovvero accreditato, dalla Azienda in occasione dell’apposita rata di conguaglio come prevista nella “Parte I - Condizioni particolari”, capo “D) Termini e condizioni di pagamento”.

21) FATTURAZIONI E PAGAMENTI DEL SERVIZIO PER “ANNO TERMICO”

21.1. Il pagamento dei corrispettivi dovuti a qualsiasi titolo dal Committente all’Azienda, dovrà essere eseguito nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. salvo quanto diversamente e specificatamente pattuito fra le Parti, il pagamento potrà avvenire a mezzo di transazione bancaria o a mezzo di assegno, con disponibilità delle somme entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della fattura, e si intenderà comunque convenzionalmente eseguito presso la sede dell’Azienda;

b. in caso di ritardato pagamento (cfr. “Parte I - Condizioni particolari”, capo “D) Termini e condizioni di pagamento”), l’Azienda, previa messa in mora, potrà emettere fattura di

addebito per interessi moratori, pari al tasso degli interessi legali vigenti al momento della messa in mora, maggiorati di una percentuale pari al xx% (xxpercento). Le Parti danno atto e confermano che tale ultima pattuizione è stata oggetto di specifica trattativa tra le stesse ed in segno di conferma ed accettazione, la medesima viene qui appositamente sottoscritta _____(mettere firme).

21.2. In caso di protratta e/o reiterata e/o ritardata inadempienza dei pagamenti dovuti, sarà facoltà dell'Azienda procedere:

a. alla sospensione del *Servizio di Energia* oggetto del presente Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1460 c.c., previo preavviso scritto al Committente di 10 (dieci) giorni;

b. alla risoluzione del Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., per colpa del Committente, secondo modalità e termini di cui al successivo art. 27, a nulla valendo l'eventuale addebito da parte dell'Azienda di interessi moratori e/o il conseguente pagamento da parte del Committente.

21.3. Fermo restando che la Committente è responsabile verso l'Azienda delle obbligazioni contrattuali assunte e, segnatamente, degli aspetti connessi con l'esecuzione e puntualità nei pagamenti, tra le Parti resta inteso che i singoli condomini sono responsabili verso l'Azienda solo ed esclusivamente per la quota parte di loro spettanza⁴.

21.4. L'Azienda, per valutare l'opportunità di intraprendere azioni per il recupero dei propri crediti nei confronti dei singoli condomini, potrà richiedere per iscritto al Committente un elenco dei condomini morosi per quote di loro spettanza relative ai servizi di cui al presente Contratto. Tale elenco dovrà essere consegnato all'Azienda entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta e dovrà contenere gli indirizzi, i dati anagrafici e fiscali dei singoli condomini morosi in possesso del Committente al momento della richiesta, nonché l'indicazione dell'ammontare delle singole morosità con riferimento ai servizi di cui al presente Contratto. Qualora il Committente non fosse in grado di

4. Clausola da inserire solo nel caso in cui il Committente sia un Condominio

fornire all'Azienda i dati anagrafici e fiscali dei singoli condomini morosi corretti e/o completi, lo stesso si impegna comunque a cooperare con l'Azienda per aiutarla a reperire i dati mancanti⁵.

22) DURATA DEL CONTRATTO E RINNOVO TACITO

22.1. Il presente Contratto avrà una durata come indicata nella *"Parte I - Condizioni particolari"*, capo *"E) Durata del contratto"*.

22.2. Alla sua naturale scadenza il presente Contratto si intende tacitamente rinnovato di anno in anno, salvo disdetta che una delle Parti dovrà comunicare all'altra a mezzo di lettera raccomandata a.r. e con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni.

22.3. In ogni caso, fatte salve le deroghe previste ai sensi del D.Lgs. 115/2008, allegato II, art. 6 comma 2, la durata del presente Contratto non potrà essere superiore a 10 (dieci) anni.

5. *Clausola da inserire solo nel caso in cui il Committente sia un Condominio*

CAPO III

CLAUSOLE DI CARATTERE GENERALE

23) CONSEGNA LOCALI IMPIANTI

23.1. Il Committente si impegna a consegnare il locale impianti (e relative pertinenze) dotati di idonei dispositivi di chiusura e l'Azienda si impegna ad assicurarne e mantenerne l'efficienza nel tempo.

23.2. Le Parti si impegnano ad adottare ogni e qualsiasi provvedimento necessario ad impedire l'accesso ai locali da parte di personale estraneo all'Azienda e/o dalla stessa non formalmente autorizzato.

23.3. Il Committente, in qualità di proprietario, ha la custodia dei locali medesimi ed è responsabile in caso di accessi non autorizzati, esonerando di fatto l'Azienda da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a cose o persone per qualunque motivo coinvolte, ovvero per ogni e qualsiasi anomalia, disfunzione e/o danno conseguente o collegabile, con l'eccezione degli eventi riconducibili a fatto e colpa dell'Azienda .

24) MIGLIORIE

24.1. In tutti i casi in cui l'Azienda ritenga opportuna l'adozione di migliorie di carattere tecnico/gestionale per conseguire migliori condizioni di comfort e/o riduzioni del consumo energetico, dovrà farne immediata segnalazione al Committente.

24.2. Fermo restando che gli oneri per l'adozione delle migliorie saranno ad esclusivo carico dell'Azienda, il Committente entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui all'art. 24.1 che precede, potrà manifestare all'Azienda il proprio dissenso scritto all'adozione delle migliorie segnalate e in questa ipotesi l'Azienda dovrà astenersi dall'adottarle.

24.3. Qualora la mancata adozione delle migliorie proposte dall'Azienda, possa causare danni significativi a carico della medesima, quest'ultima potrà risolvere il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. (*Clausola risolutiva espressa*), fatto salvo il diritto al risarcimento degli eventuali danni subiti.

24.4. L'Azienda, rimane esclusiva proprietaria delle apparecchiature e componenti introdotti a titolo di miglioria, qualora ciò sia avvenuto a sua cura e spese. In quest'ipotesi, qualora le migliorie possano essere separate senza arrecare nocumento, l'Azienda ha diritto di toglierle alla scadenza/cessazione del presente Contratto, salvo che il Committente non preferisca ritenerle pagando un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Identica indennità dev'essere versata dal Committente a favore dell'Azienda per tutte le migliorie che non possono essere tolte senza recare nocumento.

25) DISPOSIZIONI INTEGRATIVE

25.1. Il presente Contratto potrà eventualmente comprendere anche l'esecuzione di opere, prestazioni o servizi non esplicitamente contemplati nelle *"Condizioni Particolari"* e nelle *"Condizioni Generali"* a condizione che, in conformità a quanto previsto nella *"Parte I - Condizioni particolari"*, capo *"F) Statuizioni finali"*, il relativo accordo abbia forma scritta e sia sottoscritto da entrambe le Parti.

25.2. L'esecuzione di ogni e qualsiasi fornitura, opera o prestazione conseguente, derivante e/o rilevante ai fini dell'esercizio del presente Contratto, ma non ricompresa nei corrispettivi pattuiti, rimane a carico ed onere del Committente. A tal fine, il Committente potrà richiedere un'offerta tecnico economica, oltre che all'Azienda, ad altri soggetti di suo gradimento purché in possesso di requisiti idonei e correlati alla prestazione/fornitura da eseguire. In quest'ipotesi l'Azienda sarà comunque tenuta e fornire ogni assistenza eventualmente richiesta, ed il Committente dovrà organizzare, gestire e condurre i lavori commissionati fino alla loro conclusione e fino all'ottenimento delle documentazioni/certificazioni conclusive, consegnandone copia all'Azienda per l'adempimento degli obblighi alla stessa pertinenti.

25.3. Ogni e qualsiasi segnalazione o comunicazione intercorsa fra le Parti, eventualmente anche in esercizi precedenti, inoltrata nei modi e nelle forme prescritti, cui non sia stata data radicale e definitiva risoluzione si intende automaticamente rinnovata e reiterata all'inizio di ogni nuovo esercizio termico, e ciò, in via non esclusiva

ma con esplicito e particolare riferimento agli aspetti legati alla sicurezza, funzionalità e regolarità di esercizio degli impianti.

26) FORZA MAGGIORE

26.1. Ogni e qualsiasi obbligazione contrattuale si intende assunta dall'Azienda con la clausola del *"salvo casi di forza maggiore"* quali - a titolo esemplificativo ma non esaustivo - atti vandalici e/o dolosi, eventi fortuiti e/o accidentali, calamità naturali, guerre sommosse o scioperi, contingentamento dei combustibili, sospensione o interruzione dei trasporti e/o dell'erogazione attraverso reti di distribuzione urbana, ecc; nei casi di specie l'Azienda è esonerata da ogni e qualsiasi obbligo di risarcimento verso il Committente, i Condomini, e/o eventuali altri aventi causa.

27) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E RECESSO ANTICIPATO

27.1. Ogni contestazione o reclamo relativo all'esecuzione del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto con le modalità ed ai recapiti indicate *"Parte I- Condizioni particolari"*, capo *"F.3 - Statuizioni finali"*, e verrà considerata validamente effettuata solo se inviata nel rispetto di quanto ivi previsto.

Le notifiche e/o comunicazioni eseguite nel rispetto delle modalità indicate, assumeranno efficacia a tutti gli effetti dalla data di ricevimento da parte del destinatario.

27.2. Fermo restando quanto già previsto nei precedenti articoli delle *"Condizioni generali"*, il presente Contratto si risolverà di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. (*Clausola risolutiva espressa*) - salvo il diritto al risarcimento degli eventuali danni - mediante semplice comunicazione scritta fra le Parti, per il verificarsi di una qualsiasi delle seguenti ipotesi:

a. mancato o non corretto adempimento di una qualsiasi delle obbligazioni previste agli artt. **2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12** e **13**, delle *"Condizioni generali"*;

b. mancata e/o reiterata omissione di opere, prestazioni e/o interventi rilevanti ai fini della sicurezza e funzionalità degli impianti, sia essa imputabile al Committente, con

riferimento agli aspetti legati alla ordinazione o alla esecuzione da parte di terzi estranei al presente Contratto, che all'Azienda per gli aspetti legati alla tardiva, incompleta o non corretta esecuzione delle obbligazioni assunte;

c. mancato rispetto dei termini di pagamento secondo quanto previsto precedente **art. 21**;

d. se una delle Parti venisse a trovarsi in una qualsiasi delle procedure concorsuali;

e. cessione del presente Contratto dall'Azienda a soggetti terzi, senza la preventiva autorizzazione scritta del Committente;

f. mancato adempimento da parte dell'Azienda delle norme vigenti in materia di assicurazione, trattamento economico e previdenziale del personale;

g. mancato adempimento delle norme vigenti in materia di sicurezza e antinfortunistica.

27.3. Prima di dar luogo all'immediata risoluzione del presente Contratto ex art. 1456 c.c., la Parte interessata può scegliere di intimare per iscritto all'altra Parte di porre rimedio ai fatti contestati entro il termine che la stessa riterrà opportuno concedere, ma, comunque, mai inferiore a 5 (cinque) giorni lavorativi. Trascorso inutilmente tale termine il presente Contratto si intenderà risolto di diritto ex art. 1456 c.c., senza necessità di altre comunicazioni e fatto in ogni caso salvo il diritto al risarcimento di eventuali danni.

27.4. (i) Entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni successivi alla risoluzione del presente Contratto, le Parti, in contraddittorio tra loro, provvederanno alla determinazione del corrispettivo dovuto all'Azienda per i servizi correttamente resi sino alla data di risoluzione, applicando i criteri indicati nella "*Parte I - Condizioni particolari*", capo "*B) Corrispettivi dei servizi*" e nella "*Parte II - Condizioni generali*", artt. 17, 18, 19, 20. **(ii)** Il pagamento del corrispettivo così individuato verrà saldato dal Committente entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data emissione fattura dell'Azienda. **(iii)** Per quanto riguarda il valore residuo delle opere indicate nella "*Parte I - Condizioni particolari*", capo "*A.1) Prestazione ed opere di adeguamento normativo o funzionale*" (**Allegato 2**), per le quali era stato concordato un progetto di rateizzazione (**Allegato 3**), l'Azienda fornirà la rendicontazione del saldo dovuto per le predette

opere e la Committente ne eseguirà il pagamento, con le seguenti modalità alternative:

a) in un'unica soluzione entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della relativa fattura, nell'ipotesi di cui all'art. 27.2.c che precede; **b)** mediante un numero di rate mensili pari alle annualità contrattuali non ancora scadute, in tutte le altre ipotesi di cui all'art. 27.2 che precede. **(iv)** Tuttavia, qualora la risoluzione del Contratto sia stata determinata da fatto e colpa dell'Azienda, il Committente tratterà a titolo di penale (salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno) una somma così calcolata: dal saldo dovuto a seguito della rendicontazione di cui al punto **(iii)** che precede, verrà trattenuta una somma pari al xx% (xxpercento)⁶ di tale saldo.

27.5. Qualora il Committente, per decisione unilaterale e non motivata da una delle ipotesi contemplate all'art. 27.2 che precede, intenda avvalersi della facoltà di recesso di cui all'art. 1671 c.c. (*Recesso unilaterale dal contratto*), sarà tenuto a saldare all'Azienda quanto alla stessa dovuto applicando all'uopo le previsioni di cui all'art. **27.4**, oltre che a corrisponderle a titolo di indennizzo per mancato guadagno, una somma così calcolata: il saldo dovuto a seguito della rendicontazione di cui all'art. **27.4.iii** che precede, verrà maggiorato di una somma pari al xx% (xxpercento)⁷ di tale saldo. Il Committente provvederà al saldo dell'indennizzo come sopra determinato in un'unica soluzione entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della rendicontazione del saldo dovuto per tale indennizzo, previa emissione della relativa fattura da parte dell'Azienda.

6. La percentuale dovrà essere uguale a quella dell'art. 27.5

7. La percentuale dovrà essere uguale a quella dell'art. 27.4

28) OBBLIGHI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI

28.1. Ai sensi del Testo Unico D.Lgs. 08.04.2008, n. 81 “ Salute e sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro”

Il Committente si impegna a:

a. consegnare all'Azienda le aree di lavoro interessate perfettamente rispondenti alle disposizioni vigenti;

b. fornire, in attuazione all'art. 26 comma 1, lett. b), D.Lgs 81/2008, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente Contratto, e successivamente in occasione di ogni e qualsiasi variazione che dovesse intervenire, l'informativa sui rischi specifici nonché a produrre, ove prescritto, la relativa documentazione (manuali di sicurezza, schede tecniche dei prodotti, procedure, ecc.);

c. predisporre, ai sensi del 3° comma del medesimo articolo, un unico documento di valutazione che indichi le misure adottate per eliminare o ridurre al minimo i rischi da interferenze (DUVRI), redatto in conformità all'articolo 26 comma 2, D.Lgs. 81/2008;

Il documento indicato (DUVRI), siglato dalle Parti, quale **Allegato 7**, si unisce al presente Contratto per farne parte integrante e sostanziale; nei casi di omessa o ritardata consegna l'Azienda è fin d'ora esplicitamente sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità ed ha diritto di essere tenuta manlevata ed indenne da parte del Committente.

L'Azienda si impegna a:

d. utilizzare esclusivamente personale regolarmente assicurato presso l'I.N.A.I.L. a tutela verso gli infortuni sul lavoro, e presso l' I.N.P.S. a tutela verso le malattie e la previdenza sociale;

e. fornire, ove ricorrano specifici obblighi legislativi, tutta la documentazione prescritta (manuali di sicurezza, schede tecniche dei prodotti, procedure, etc.);

f. attenersi scrupolosamente alle istruzioni ricevute ed alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili in tema di igiene e sicurezza sul lavoro e antinfortunistica nei confronti dei propri dipendenti;

g. far osservare scrupolosamente ai propri dipendenti, nello svolgimento delle prestazioni, tutte le disposizioni di igiene e sicurezza sul lavoro e antinfortunistica

eventualmente adottate dal Committente.

In adempimento agli obblighi previsti dall'art. 26, comma 5, D.Lgs 81/2008, l'Azienda dichiara che i costi derivanti e conseguenti dalla attuazione dei provvedimenti attinenti la sicurezza in senso lato, sono compresi e compensati nei corrispettivi in misura pari al 2,0 % (dueper cento) del valore complessivo offerto per le attività di riqualificazione degli impianti, ed in misura pari allo 0,20% (zerovirgolaventiper cento) del valore complessivo offerto per le attività di esercizio.

29) TUTELA DELLA PRIVACY

29.1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 *"Tutela della privacy"* l'Azienda informa il Committente che i dati dallo stesso forniti saranno:

- a.** raccolti e trattati conformemente a criteri di correttezza, liceità, trasparenza e tutela dei dati medesimi e per le sole finalità di corretta esecuzione del presente Contratto;
- b.** trattati attraverso strumenti cartacei, informatici e/o telematici, che ne garantiscano sempre e comunque la riservatezza e la sicurezza;
- c.** il conferimento dei dati è obbligatorio per la corretta esecuzione del presente Contratto e l'eventuale rifiuto a fornire tali dati potrebbe comportare la mancata prosecuzione del presente Contratto;
- d.** comunicati/diffusi alle Amministrazioni Pubbliche e/o a società che svolgono a favore dell'Azienda attività di collaborazione, consulenze o promozionali e comunque esclusivamente per finalità gestionali, commerciali, statistiche e/o promozionali;
- e.** il titolare del trattamento è _____ [*ragione sociale*], **P. IVA** [_____] **C.F.** [_____], **in persona del sig.** [*cognome e nome*] **in qualità di** [*qualifica - carica*], **con sede in** [*località*] - [*indirizzo*]
- f.** il responsabile del trattamento è _____ (mettere nome del responsabile dell'Azienda)

29.2. In ogni momento il Committente potrà esercitare i suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 7 D.Lgs. 193/2003. In particolare il Committente ha diritto di ottenere: l'indicazione dell'origine dei dati personali, delle finalità e delle

modalità di trattamento; della logica applicata per il trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici, degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del trattamento (art. 7, comma 2, D.Lgs. 196/2003); l'aggiornamento, la rettifica o (quando vi ha interesse) l'integrazione dei dati; la cancellazione, la loro trasformazione in forma anonima, il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'attestazione che tali ultime operazioni sono state portate a conoscenza dei soggetti ai quali i dati sono stati trasmessi o diffusi (art. 7, comma 3, D.Lgs. 196/2003). Il Committente ha altresì diritto di opporsi in tutto o in parte per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano (anche se pertinenti allo scopo della raccolta) ed ha diritto di opporsi al trattamento dei dati personali a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per compimento commerciale (art. 7, comma 4, D.Lgs. 196/2003).

30) DISPOSIZIONI FINALI

30.1. Il presente Contratto, e le obbligazioni che attraverso di esso l'Azienda assume, risultano regolati e riferiti alle norme della legislazione italiana vigenti alla data di sottoscrizione del Contratto; in subordine potranno trovare applicazione le norme, usi e consuetudini vigenti e pertinenti per materia contrattuale.

30.2. Ogni ed eventuale obbligo derivante da sopravvenute disposizioni normative, diverrà automaticamente parte integrante ed essenziale del presente Contratto, con obbligo delle Parti, ciascuna per quanto di propria competenza, di darne applicazione.

30.3. Le Parti concordano che, prima di iniziare qualsiasi azione giudiziale, potranno scegliere di sottoporre tutte le controversie derivanti dal presente Contratto o ad esso collegate - ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione - al tentativo di conciliazione secondo le disposizioni del regolamento del relativo Servizio della Camera di Commercio⁸ di [_____] che le Parti espressamente dichiarano di conoscere e di accettare integralmente. In ogni caso, per ogni e qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, all'applicazione, esecuzione del presente Contratto è competente in via esclusiva il Foro di domicilio del Committente.

30.4. Le spese di registrazione del presente Contratto sono a carico delle Parti in misura paritaria. L'onere di provvedere alla registrazione del presente Contratto è a carico dell'Azienda, che vi provvederà entro il termine di 5 (cinque) giorni dalla data di sottoscrizione.

30.5. Si uniscono al presente Contratto, siglati dalle parti, per farne parte integrante e sostanziale i seguenti Allegati:

Allegato 1: Certificato rilasciato da [*Camera di Commercio di _____*];

Allegato 2: Descrizione Lavori e Distinta Materiali;

Allegato 3: Progetto di rateizzazione e di finanziamento delle opere;

Allegato 4: Tabella Gradi Giorno e Formule di Calcolo;

Allegato 5: Nomina alla funzione di "*Terzo Responsabile*";

Allegato 6: Verbale sullo stato del Sistema *Edificio-Impianto* alla data della consegna;

Allegato 7: Documento DUVRI, redatto in conformità all'art. 26 comma 2, D.Lgs. 81/2008;

Allegato 8: Delibera assembleare del Condominio⁹.

[DATA e FIRMA delle PARTI]

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1326, 1341, 1342 e seguenti del Codice Civile, si intendono specificatamente lette, comprese ed accettate tutte le clausole di cui alla presente "*Parte II - Condizioni generali*", artt.: **1)** Oggetto; **2)** Adempimenti preliminari a carico dell'Azienda; **3)** Conferimento mansione Terzo Responsabile e consegna Sistema *Edificio-Impianto*; **4)** Assunzione della mansione di "*Terzo responsabile*" ed adempimenti conseguenti; **5)** Ulteriori adempimenti preliminari a carico dell'Azienda; **6)** Erogazione dei servizi pattuiti; **7)** Verifiche funzionalità apparati misurazione; **8)** Fornitura combustibile; **9)** Custodia del combustibile; **10)** Organizzazione e coordinamento delle attività di esercizio (UNI 8364-1); **11)** Attività di conduzione

8. *Competente per territorio rispetto al luogo in cui il contratto è eseguito.*

9. *Da allegare solo nel caso in cui il Committente sia un Condominio.*

dell'Impianto Termico (UNI 8364-2); **12)** Forniture e prestazioni per il controllo e la manutenzione dell'Impianto Termico (UNI 8364-3); **13)** Attività di integrazione e controllo per l'esecutività di gestione del servizio (UNI 10389); **14)** Servizi non ricompresi nel contratto; **15)** Attività di approvvigionamento del combustibile e gestione delle scorte; **16)** Determinazione del canone a preventivo e conguaglio a consuntivo; **17)** Consuntivazione quantitativa dei servizi erogati; **18)** Determinazione contabile dell'energia erogata in caso di funzionamento irregolare del contatore; **19)** Determinazione a consuntivo dei prezzi aggiornati dei servizi; **20)** Determinazione del costo totale annuale dei servizi a consuntivo; **21)** Fatturazioni e pagamenti del servizio per "anno termico"; **22)** Durata del contratto e rinnovo tacito; **23)** Consegna locale Impianti; **24)** Migliorie; **25)** Disposizioni integrative; **26)** Forza maggiore; **27)** Clausola risolutiva espressa e recesso anticipato; **28)** Obblighi in materia di salute e sicurezza dei lavoratori ; **29)** Tutela della privacy; **30)** Disposizioni finali.

[DATA E FIRMA COMMITTENTE]

ALLEGATI

CONTRATTO
Servizio Energia

BASE

ALLEGATO 1 al Contratto Servizio Energia Base N°.....del gg/mm/aaaa

Certificato rilasciato da [“Camera di Commercio di _____”]



**CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO**

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI MILANO
UFFICIO REGISTRO IMPRESE

CERTIFICATO DI ISCRIZIONE NELLA SEZIONE ORDINARIA
DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA

Codice fiscale e numero di iscrizione: xxxxxx
del Registro delle Imprese di Milano
data di iscrizione: xx/xx/xxxx

Iscritta nella sezione ORDINARIA

Iscritta con il numero Repertorio Economico Amministrativo: xxxxxx
Denominazione: CCIAA srl
Forma Giuridica: SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA
Sede: Milano, Via Meravigli 9/B
Indirizzo Pubblico di posta elettronica certificata: protocollo.cciaa@mi.legalmail.camcom.it

Oggetto sociale:

INSTALLAZIONE, TRASFORMAZIONE, AMPLIAMENTO E MANUTENZIONE DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE.

SISTEMA DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

AMMINISTRATORE UNICO

numero di componenti in carica: 1

durata in carica ILLIMITATA

INFORMAZIONI PATRIMONIALI E FINANZIARIE

capitale sociale in euro:

deliberato	50.000,00
sottoscritto	50.000,00
versato	50.000,00

attività esercitata nella sede legale:

LA SOCIETÀ HA INIZIATO L'ATTIVITÀ DI: installazione impianti riscaldamento e raffrescamento

TITOLARE DI CARICHE O QUALIFICHE

Mario Rossi

Amministratore unico nominato con atto del xx/xx/xxxx

P. IL CONSERVATORE DEL REGISTRO
L'ADDETTO

ALLEGATO 2 al Contratto Servizio Energia Base N°.....del gg/mm/aaaa

“Descrizione Lavori e Distinta Materiali”

Inserire la descrizione dei lavori da effettuare, con i relativi valori economici, da sottoscrivere a cura delle parti (vedi Parte 1 “*Condizioni particolari di contratto*” – art. A.1)

Capitolo	1	Voce	Totale ₁
1	Quantità	Descrizione	Valore
1 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
1 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
Capitolo	2	Voce	Totale ₂
2 _n	Quantità	Descrizione	Valore
2 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
2 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
Capitolo	3	Voce	Totale ₃
3 _n	Quantità	Descrizione	Valore
3 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
3 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
Capitolo	4	Voce	Totale ₄
4 _n	Quantità	Descrizione	Valore
4 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
4 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
RIEPILOGO COSTI			
Capitolo 1		voce	Totale ₁
Capitolo 2		voce	Totale ₂
Capitolo 3		voce	Totale ₃
Capitolo 4		voce	Totale ₄
Capitolo 5		voce	Totale ₅
TOTALE			€ 0,00

L'Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

ALLEGATO 3 al Contratto Servizio Energia Base N°.....del gg/mm/aaaa

“Progetto di rateizzazione e di finanziamento delle opere”

(vedi Parte 1 “*Condizioni particolari di contratto*” – art. B.1)

Le Parti concordano in € , _____ il prezzo complessivo delle opere da eseguirsi di cui all’**Allegato 2**, oltre agli oneri finanziari per ulteriori € _____ per un TOTALE complessivo, quindi, di € _____ (oltre IVA nella misura di legge) da rateizzarsi in ____ (____) anni per gli importi annuali riportati nella tabella che segue. Le Parti danno atto che la rateizzazione del prezzo è stata scelta dal Committente valutando le diverse opzioni proposte dall’Azienda.

- a) valore delle opere (IVA esclusa)
- b) oneri finanziari
- c) valore delle opere più oneri finanziari
- d) durata complessiva della rateizzazione
- e) tasso fisso di interesse annuo
- f) Canone Annuo complessivo (capitale e oneri finanziari)**

N° rata	Stagione	Rata Annuata	Quota Capitale	Quota Interessi	Capitale residuo
1	aaa/aaa ₊₁	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2	aaa ₊₁ /aaa ₊₂	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3	aaa ₊₂ /aaa ₊₃	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
4	aaa ₊₃ /aaa ₊₄	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	aaa ₊₄ /aaa ₊₅	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Totale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

L’Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

ALLEGATO 4 al Contratto Servizio Energia Base N°.....del gg/mm/aaaa
Tabella Gradi Giorno e Formule di Calcolo

Sviluppo dei i valori contrattuali rapportati con i valori desunti dal DPR 412/93

I gradi giorno nominali assunti a riferimento sono rilevati presso [indicare la stazione meteorologica prevista contrattualmente] e rappresentano: [indicare il criterio adottato per la determinazione dei gg - esempio media degli ultimi __ anni].

VOCE		CONTRATTO	DPR 412/93
a) Zona Climatica	fascia		E
b) periodo contrattuale annuo	giorni	_____	183
c) Data Inizio	Dal	_____	15 Ott
d) Data termine	Al	_____	15 Apr
e) Ore giorno di erogazione del servizio	h	14	14
f) temperatura ambiente	T°	20	20
g) fabbisogno presunto di energia termica	MWh		
h) gradi giorno nominali assunti a riferimento (Osservatorio di riferimento indicare quello piu prossimo)	gg		
i) Rapporto tra fabbisogno presunto di energia termica e gradi giorno nominali assunti a riferimento	MW/gg	$\frac{\text{MWh contrattuali}}{\text{Gradi giorno contrattuali}}$	$\frac{\text{MWh contrattuali}}{\text{Gradi giorno contrattuali}}$
j) Importo unitario	€/MWh		
B1) servizio di climatizzazione invernale quota riferita al consumo di energia	€	j x h	j x h
B2) servizio di produzione acqua calda ad uso igienico sanitario quota riferita al consumo di _____ (Energia o Acqua immessa nell'impianto)	€		
B3) servizio climatizzazione estiva	€		
B4) Quota di esercizio relativa ai punti 1) e 2) ove offerto	€		
Totale servizi	€		
B5) canone annuo complessivo (capitale e oneri finanziari)	€		
IMPORTO GLOBALE PRESUNTO ANNUO	€		

L'Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

ALLEGATO 5 al Contratto Servizio Energia Base N°.....del gg/mm/aaaa

Nomina alla funzione di “Terzo Responsabile”

Il documento dovrà:

- indicare i riferimenti completi dell’Azienda e del Committente;
- specificare il possesso dei requisiti di cui al D.M. 37/08 e successive modifiche;
- specificare il possesso delle certificazioni UNI/EN richieste dalla legge.

L’Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

ALLEGATO 6 al Contratto Servizio Energia Base N°del gg/mm/aaaa

Verbale sullo stato del Sistema Edificio-Impianto alla data della consegna

Le parti dovranno sottoscrivere un verbale di presa in consegna riportante lo stato dell'impianto.

ALLEGATO 7 al Contratto Servizio Energia Base N°del gg/mm/aaaa

Documento DUVRI in corso di validità (Documento Unico Valutazione Rischi), redatto in conformità all'articolo 26 comma 2, D.Lgs. 81/2008

Per presa visione

L'Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

TORNA ALL'INDICE

ALLEGATO 8 al Contratto Servizio Energia Base N°.....del gg/mm/aaaa

Delibera assembleare del Condominio ¹⁰

vedi intestazione del contratto pag. 11 nota 1

10. *Da allegare solo nel caso in cui il Committente sia un Condominio.*

CONTRATTO
Servizio Energia

PLUS

Contratto Servizio Energia Plus

Tra

_____ [ragione sociale], P. IVA [_____] C.F. [_____], in persona del sig. [cognome e nome] in qualità di [qualifica - carica], con sede in [località] - [indirizzo]

(di seguito, per brevità, definito Azienda)

e¹

_____ [ragione sociale: Condominio di via], C.F. [_____], in persona del sig. [cognome e nome] in qualità di [qualifica - carica], con sede in [località] - [indirizzo]

(di seguito, per brevità, definito Committente)

Entrambe congiuntamente indicate come Parti

PREMESSO

A. che ai sensi dell'allegato II, par. 2, lett. "b" D.Lgs 30 maggio 2008, n. 115, il presente Contratto di *Servizio Energia Plus* è un contratto di "rendimento energetico che ha per oggetto l'erogazione dei beni ed i servizi necessari alla gestione ottimale ed al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo di energia", al fine di realizzare gli obiettivi di risparmio energetico di cui all'art. 3 D.Lgs. 115/2008 e di cui all'allegato II, par. 5, lett "a", D.Lgs. 115/2008. Inoltre il presente Contratto di Servizio *Energia Plus*, assolve la finalità di **(i)** comprovare l'esecuzione delle forniture, opere e prestazioni in esso previste costituendone formale testimonianza valida per tutti gli effetti di legge (D.Lgs. 115/2008, allegato II, par. 5, comma 3, lett. "b"); **(ii)** avere validità

1. Attenzione se il Committente è un Condominio, specificare come segue: [Condominio di via] _____, C.F. [_____], in persona del sig. [cognome e nome] in qualità di [qualifica - carica] (il quale agisce in virtù di delibera assembleare che siglata dalla Parti - quale Allegato 8 - si unisce al presente Contratto per farne parte integrante e sostanziale), con sede in [località] - [indirizzo].

equivalente a un contratto di locazione finanziaria nel dare accesso ad incentivi e agevolazioni di qualsiasi natura finalizzati alla gestione ottimale e al miglioramento delle prestazioni energetiche (D.Lgs. 115/2008, allegato II, par. 5, comma 3, lett. “b”);

B. che in relazione a quanto previsto al punto **A** che precede, l'Azienda è soggetto abilitato a prestare servizi energetici verso clienti, pubblici e privati, essendo in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente e, segnatamente:

- abilitazione professionale all'esecuzione del contratto Servizio Energia plus, richiesta dal D.Lgs. n. 115/2008, All. II, art. 3 in conformità alle previsioni di cui alla L. 05.03.1990, n. 46 e successive modifiche ed integrazioni (nonché dal D.M. 22.01.2008 n. 37), testimoniata da idoneo certificato rilasciato da [“**Camera di Commercio di _____**”], che siglato dalle Parti, quale **Allegato 1**, si unisce al presente Contratto per farne parte integrante e sostanziale, così come richiesto dal D.Lgs. n. 115/2008, allegato II, par. 3, comma 1, lett. “a”;

- idoneità ad assumere la qualifica e la mansione di “*Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione*”, ai sensi dell'art. 1, comma 12, lettera “o”, D.P.R. 26.08.1993 n. 412, avendone tutti i requisiti necessari;

C. che in conformità a quanto previsto dalla normativa citata al punto che precede, il “*Servizio di Energia Plus*” di cui al presente Contratto, comprenderà le seguenti attività:

- interventi di adeguamento normativo e di riqualificazione energetica e funzionale degli impianti;
- fornitura di servizi energetici con sistema di contabilizzazione a “*Megawattora (MWh)*”;
- riduzione dell'indice di energia primaria per la climatizzazione invernale di almeno il 10% rispetto al corrispondente indice riportato sull'attestato di certificazione;
- riduzione - per i rinnovi o le stipule successive alla prima - dell'indice di energia primaria in misura di almeno 5% rispetto al corrispondente indice riportato sull'attestato di certificazione.

In particolare, verrà fornito un “*Servizio Energia Plus*”, che nell'osservanza dei requisiti e delle prestazioni di cui al D.Lgs. n. 115/2008, allegato II, par. 4 e 5, sarà idoneo ad erogare beni e servizi necessari al rendimento energetico nonché alla gestione ottimale

ed al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo di energia (D.Lgs. n. 115/2008, allegato II, par. 2, comma 1, lett. “a”, “b”);

D. che il Committente intende stipulare con l’Azienda – che intende accettare - un contratto avente ad oggetto la fornitura di un [Servizio Energia Plus] all’edificio sito in [località] - [indirizzo] (di seguito, per brevità, Edificio);

E. che come da accordi preliminari intercorsi tra le Parti, l’Azienda ha già espletato – a sua esclusiva cura e spese - sul “*Sistema Edificio-Impianto*” dell’Edificio del Committente, attività istruttoria, comprendente un accertamento tecnico, dal quale risulta che – ai fini dell’adeguamento normativo dell’Impianto Termico (di seguito, per brevità, Impianto) sotto il profilo della sua funzionalità, della sua sicurezza e dell’efficienza energetica che si traduca in un miglioramento del rendimento energetico – è indispensabile procedere all’esecuzione delle opere dettagliate nella “*Descrizione Lavori e Distinta Materiali*”, che siglato dalle Parti, si unisca al presente Contratto quale **Allegato 2**, per farne parte integrante e sostanziale. In relazione ai costi ed al prezzo delle opere di cui all’**Allegato 2**, l’Azienda ha altresì predisposto un “*Progetto di rateizzazione e di finanziamento delle opere*” - che siglato dalle Parti, si unisce al presente Contratto quale **Allegato 3**, per farne parte integrante e sostanziale - contenente diverse opzioni alternative di rateizzazione e finanziamento dei costi e del prezzo delle opere, finanziamento valevole anche quale strumento finanziario per i risparmi energetici di cui D.Lgs. n. 115/2008, allegato II, art. 5, comma 2.

Tutto ciò premesso e ritenuto, tra le Parti in epigrafe indicate

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

1. PREMESSE

1.1. Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

1.2. Il presente Contratto, oltre alle Premesse, si articola in due parti tra loro inscindibili:

- Parte I: *“Condizioni Particolari di Contratto”*;
- Parte II: *“Condizioni Generali di Contratto”*.

2. OGGETTO

2.1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, l'Azienda si obbliga a fornire al Committente (che accetta) un [Servizio Energia Plus] il quale per effetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 115/2008, allegato II, art. 2, comma 1, lett. *“b”* è un contratto di rendimento energetico ed ai sensi del successivo art. 5, comma 3, lett. *“b”*, comprova l'esecuzione delle forniture, opere prestazioni di cui all'Allegato 2, costituendone valida testimonianza a tutti gli effetti di legge; ed ha validità equivalente ad un contratto di locazione finanziaria, nel dare accesso agli incentivi ed alle agevolazioni finalizzati alla gestione ottimale ed al miglioramento delle prestazione energetiche.

2.2. Il presente Contratto di Servizio Energia Plus è disciplinato alle *“Condizioni particolari”* nonché alle *“Condizioni generali”* di seguito pattuite.

2.3. Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Committente dichiara (e l'Azienda ne prende atto) che lo stesso non è in contrasto con il regolamento condominiale vigente al momento della sottoscrizione².

PARTE I

CONDIZIONI PARTICOLARI DI CONTRATTO

A) DEFINIZIONE DELLE PRESTAZIONI

Il presente Contratto disciplina le seguenti prestazioni eseguite dall'Azienda a favore del Committente:

A.1. PRESTAZIONI ED OPERE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO CEDUTE IN LOCAZIONE FINANZIARIA EX ART. 5, COMMA 2, D.LGS. N. 115/2008.

L'Azienda si impegna ad eseguire a favore del Committente (che accetta) le seguenti attività:

2. Clausola da aggiungere nel caso in cui il Committente sia un Condominio.

a) accertamento della validità ed efficacia dell'“*Attestato di Certificazione Energetica*” a testimonianza dello stato del “*Sistema Edificio-Impianto*” esistente anteriormente agli interventi di cui all'**Allegato 2** (“*Descrizione Lavori e Distinta Materiali*”);

Qualora il Committente fosse sprovvisto di un valido “*Attestato di Certificazione Energetica*”, l'Azienda si impegna a eseguire le attività necessarie ad ottenere l'emissione di un “*Attestato di Certificazione Energetica*”, conforme a quanto disposto dal D.Lgs. 19.08.2005 n. 192, art. 6, redatto a testimonianza dello stato “*Sistema Edificio-Impianto*” esistente anteriormente agli interventi di cui all'**Allegato 2** (“*Descrizione Lavori e Distinta Materiali*”);

b) adeguamento normativo del “*Sistema Edificio-Impianto*” ai fini della sua funzionalità, della sua sicurezza e dell'efficienza energetica che si traduca in un miglioramento del rendimento energetico, tramite l'esecuzione delle opere di cui all'**Allegato 2** (“*Descrizione Lavori e Distinta Materiali*”);

c) riqualificazione tecnologica del “*Sistema Edificio-Impianto*”, volta a migliorare le prestazioni del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, con esecuzione delle opere di cui all'**Allegato 2** (“*Descrizione Lavori e Distinta Materiali*”);

d) inoltre, per il servizio di climatizzazione invernale:

(i) riduzione - entro e non oltre il primo anno di vigenza contrattuale - dell' “*indice di energia primaria*” di almeno il 10 % rispetto al corrispondente indice riportato sull'“*Attestato di Certificazione Energetica*” esistente;

(ii) aggiornamento - a seguito della riduzione dell'“*indice di energia primaria*” di cui al punto **(i)** che precede - dell'“*Attestato di Certificazione Energetica*”;

(iii) riduzione - per i rinnovi o le stipule successive alla prima - dell' “*indice di energia primaria*” in misura di almeno 5% rispetto al corrispondente indice riportato nell'“*Attestato di Certificazione Energetica*”, aggiornato secondo il punto **(ii)** che precede;

(iv) l'installazione - se tecnicamente fattibile e se richiesti dal Committente - di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione idonei ad impedire il surriscaldamento conseguente ad apporti aggiuntivi gratuiti interni ed esterni. Tali sistemi di termoregolazione e contabilizzazione saranno asserviti a zone ed avranno caratteristiche di uso ed

esposizione uniforme. Qualora, il Committente sia già dotato di detti sistemi, si procederà alla verifica della loro funzionalità e alla loro eventuale messa a norma.

Tra le Parti resta inteso che i servizi, le attività e le opere sopra indicate saranno eseguite dall'Azienda con oneri a carico del Committente, il quale provvederà al loro pagamento corrispondendo all'Azienda il canone annuo determinato al successivo punto "B - *Corrispettivi dei Servizi*".

A.2.- SERVIZIO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

QUOTA RIFERITA AL CONSUMO DI ENERGIA

a) periodo contrattuale annuo	___ giorni consecutivi dal ___ al ___
b) ore giorno di erogazione del servizio	14 (compreso tempi di messa a regime)
c) temperatura ambiente	20 °C (+2)
d) fabbisogno presunto di energia termica	MWh ___ €/MWh ___ Tot. Risc € ___
e) Gradi Giorno nominali assunti a riferimento	___ Stazione di rilevamento: (indicare quella piu prossima)
f) Incidenza revisione prezzi	Combustibile ___ %

A.2.I. In adempimento alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 115/2008, allegato II, articolo 4 punto 1 lett. "g", la "quantità massima di energia termica erogata" consuntivata a fine esercizio, non potrà superare il valore risultante dalla sommatoria del "fabbisogno presunto di energia termica" (punto "d" tabella che precede), revisionato in modo proporzionale al variare dei Gradi Giorno utilizzati, dei giorni di funzionamento dell'Impianto e degli orari, maggiorato di un "alea tecnica" del 10% (diecipercento). Ogni e qualsiasi eccedenza, se non motivata da oggettive argomentazioni tecniche, sarà ad esclusivo carico dell'Azienda.

A.2.II. Tra le Parti resta inteso che i "Gradi Giorno", consuntivati saranno quelli rilevati dalla Stazione di rilevamento individuata sia al punto A.2.e che precede sia e nell'**Allegato 4**

(*Tabella Gradi Giorno e Formule di Calcolo*) che, siglato dalle Parti, forma parte integrante e sostanziale del presente Contratto. Si precisa che nell'**Allegato 4**, sono individuate le modalità di rilevazione dei Gradi Giorno che hanno determinato i corrispettivi dovuti per il servizio di climatizzazione invernale e che gli stessi sono raffrontati con i valori riparametrati ai Gradi Giorno desunti dal DPR 412/1993.

A.3. SERVIZIO DI PRODUZIONE E FORNITURA ACQUA CALDA AD USO IGIENICO SANITARIO

(quota riferita al consumo di _____ [Energia o Acqua] immessa nell'impianto)

a) periodo contrattuale annuo	_____ giorni consecutivi dal _____ al _____
b) ore giorno di erogazione del servizio	24
c) temperatura di immissione in rete	48°C (+5)
d) fabbisogno presunto di energia termica	MWh _____ €/MWh _____ Tot.ACS € _____
e) Mc acqua da riscaldare presunto di riferimento	mc _____ €/mc _____ Tot.ACS € _____
f) Incidenza revisione prezzi	Combustibile _____ %

A.4. SERVIZIO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

a) periodo contrattuale	_____ giorni consecutivi dal _____ al _____
b) importo annuo	Totale € _____
c) Incidenza revisione prezzi	Manodopera 100%

A.5. QUOTE PROPORZIONALI ALL'ESERCIZIO

La quota di esercizio relativa ai punti A.2) e A.3) che precedono verrà determinata come segue:

a1) periodo contrattuale punto A.2	_____ giorni consecutivi dal _____ al _____
a2) periodo contrattuale annuo punto A.2 + A.3	_____ giorni consecutivi dal _____ al _____
b) importo annuo	Totale € _____
c) Incidenza revisione prezzi	Combustibile _____ % Manodopera _____ %

A.6. I servizi sopra indicati verranno eseguiti dall'Azienda, in conformità a quanto pattuito nelle "Condizioni generali" ed in particolare, per la corretta esecuzione del presente Contratto, verranno forniti gli ulteriori servizi indicati agli artt. 7, 10, 11, 12, 13 "Condizioni generali".

B) CORRISPETTIVI DEI SERVIZI

Per i servizi indicati al punto A) che precede, le Parti concordano il pagamento a carico del Committente ed a favore dell'Azienda dei corrispettivi di seguito indicati e comprensivi anche dei servizi di cui agli art. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15 delle "Condizioni generali", per i quali è pattuito che saranno eseguiti a cura e spese a carico dell'Azienda.

B.1. CORRISPETTIVO PER PRESTAZIONI ED OPERE DI RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA

Le Parti concordano in € _____ il prezzo complessivo delle opere da eseguirsi di cui all'**Allegato 2**, oltre agli oneri finanziari per ulteriori € _____

Per un TOTALE complessivo, quindi, di € _____ (oltre IVA nella misura di legge) da rateizzarsi in (___) anni per gli importi annuali riportati nella tabella che segue.

Le Parti danno atto che la rateizzazione del prezzo è stata scelta dal Committente valutando le diverse opzioni proposte dall'Azienda e contenute nell'**Allegato 3**.

a) valore delle opere (IVA esclusa)	_____ €
b) oneri finanziari	_____ €
c) valore delle opere + oneri finanziari	_____ €
d) durata complessiva della rateizzazione	_____ anni
e) tasso fisso di interesse annuo	_____ %
f) Canone Annuo Complessivo (capitale e oneri finanziari)	_____ €

B.2. CORRISPETTIVO PRESUNTIVO PER I SERVIZI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE, PRODUZIONE ACQUA CALDA E CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

Le Parti concordano che il corrispettivo dovuto in via presuntiva per: i servizi di climatizzazione invernale (*sub* A.2); la produzione acqua calda (*sub* A.3); la climatizzazione estiva (*sub* A.4); la quota proporzionale di esercizio (*sub* A.5) è il seguente:

b1) servizio di climatizzazione invernale quota riferita al consumo di energia	___ €
b2) servizio di produzione acqua calda ad uso igienico sanitario quota riferita al consumo di _____ (Energia o Acqua immessa nell'impianto)	___ €
b3) servizio climatizzazione estiva	___ €
b4) Quota di esercizio relativa ai punti 1) e 2) ove offerto	___ €
totale servizi	___ €
b5-f) canone annuo complessivo (capitale e oneri finanziari)	___ €
Importo Globale Presunto Annuo	___ €

B.3. PREZZO ANNUO PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI

Le Parti concordano che il prezzo complessivo annuo dei servizi erogati dall'Azienda, sarà composto da:

- un importo presunto annuo, determinato applicando le modalità di calcolo del prezzo dei servizi erogati e pari a complessivi € _____ (_____/00)³;
- un importo effettivo annuo, determinato al termine di ogni esercizio, applicando le modalità di calcolo previste agli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 "Parte II - Condizioni generali".

3. L'importo qui indicato dev'essere uguale a quello indicato nella Tabella che precede alla voce *Importo Globale Presunto Annuo*.

Nell'importo effettivo annuo saranno ricompresi i servizi resi ai sensi degli artt. 7, 10, 11, 12, 13 "Parte II- Condizioni generali";

- il tutto da maggiorarsi dell'aliquota IVA nella misura di legge.

Per ciascuno degli esercizi contrattuali successivi al primo, il corrispettivo fissato in via presuntiva verrà di anno in anno rivalutato applicando ai valori contrattuali base le variazioni intervenute nell'anno precedente così come determinate al successivo art. 19 "Parte II- Condizioni generali".

C) DATI ECONOMICI DI RIFERIMENTO DEL CONTRATTO

Ai fini delle contabilità di revisione prezzi, le Parti convenzionalmente definiscono e contestualmente accettano i seguenti dati economici di riferimento posti a base del presente Contratto

voce di spesa	tipo	listino di riferimento		valore	
combustibile	gasolio riscaldamento zolfo < 0,01% in peso	CCIAA di periodo capitolo voce	Milano gg/mm/aa _____ _____	€/litro	_____
combustibile	gas naturale (Metano)	Tariffa praticata dal principale distributore locale, mercato vincolato, approvata dall'AEEG		€/mc	_____
		trimestre	_____		
		fascia	V (5000 ÷ 80.000 Mc)		
mano d'opera	operaio specializzato	Listino _____		€/ora	_____
		periodo	gg/mm/aa		
		categoria	4° (ex operaio specializzato)		

D) TERMINI E CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Il pagamento delle singole rate di acconto verrà effettuato nei termini di seguito indicati e in conformità alle modalità stabilite all'art. 21, "Parte II - Condizioni generali".

data	parte riscaldamento			parte acqua calda sanitaria			servizio climatizza- zione estiva		
	rate	%le	valore (€)	rate	%le	valore(€)	rate	%le	valore (€)
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
gg/mm/aa	__	__	_____	__	__	_____	__	__	_____
Totale Servizi						€ _____			
Canone rateizzazione opere		data gg/mm/aa		rata 1°	%le		100% valore	€ _____	
Totale Contratto						€ _____			

Oltre alla rata di conguaglio di cui all'art. 20, "Parte II - Condizioni generali", che dovrà essere saldata entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa fattura.

Le scadenze indicate - ripetibili per ogni annualità contrattuale - si riferiscono alla data di emissione della fattura da parte dell'Azienda.

E) DURATA DEL CONTRATTO

Le Parti convengono che l'efficacia del presente Contratto, decorre dalla data della sua sottoscrizione e lo stesso sarà regolato dai seguenti accordi temporali (oltre che da quanto disciplinato all'art. 22, "Parte II- Condizioni generali").

data di prestazione dei servizi	gg.mm.aa (inizio servizio climatizzazione estiva) gg.mm.aa(inizio servizio di acqua calda sanitaria) gg.mm.aa (inizio servizio climatizzazione invernale)
durata complessiva in annualità	___ (___)
ultimo esercizio di efficacia	_____ - _____

F) STATUZIONI FINALI

F.1. Il presente Contratto è regolato dalle “Condizioni particolari” e dalle “Condizioni Generali”.

In deroga a tali condizioni le Parti convengono, definiscono e reciprocamente accettano le seguenti:

pattuizioni sostitutive alle “Condizioni Generali”

vecchia formulazione del testo articolo	nuova formulazione del testo articolo
<i>* Inserire qui il riferimento e il testo attuale dell'art. contrattuale</i>	<i>* Inserire qui il riferimento e il testo “nuovo” dell'art. contrattuale</i>

pattuizioni aggiuntive alle “Condizioni Generali”

nuovo rif.to	nuova formulazione del testo articolo
_____	<i>* Inserire qui il nuovo articolo contrattuale desiderato</i>
_____	<i>* Inserire qui il nuovo articolo contrattuale desiderato</i>
_____	<i>* Inserire qui il nuovo articolo contrattuale desiderato</i>

F.2. Tra le Parti resta inteso:

- **che** nessuna modifica e/o integrazione al presente Contratto, sarà valida ed efficace tra le Parti, se non specificatamente ed espressamente approvata per iscritto da entrambe;

- **che** l'eventuale invalidità o inapplicabilità di una qualsiasi clausola o disposizione del presente Contratto, non inciderà sulla validità del medesimo o delle altre clausole o disposizioni, le quali dovranno ritenersi pienamente valide ed efficaci.

F.3. Tutte le comunicazioni tra le Parti potranno essere indistintamente effettuate (se non diversamente previsto nelle "Condizioni generali") tramite lettera raccomandata A.R., posta elettronica certificata, e/o telefax, ai seguenti recapiti:

Azienda: _____ [indirizzo], [PEC], [FAX]

Committente: _____ [indirizzo], [PEC], [FAX]

Eventuali variazioni dei recapiti sopra indicati dovranno essere prontamente comunicate per iscritto dalle Parti (con uno dei mezzi indicati), in difetto le comunicazioni si riterranno validamente avvenute ai recapiti sopra indicati o all'ultimo recapito validamente comunicato.

L'Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1326, 1341, 1342 e seguenti del Codice Civile, si intendono specificatamente lette, comprese ed accettate:

- tutte le clausole di cui alla presente "Parte I -Condizioni particolari" punti: A (Definizione delle prestazioni), B (Corrispettivi dei servizi), C (Dati economici di riferimento a base d'offerta), D (Termini e condizioni di pagamento), E (Durata del contratto), F (Statuizioni finali).

- le disposizioni di cui a "*Parte II - Condizioni Generali*", artt: 1) Oggetto; 2) Adempimenti preliminari a carico dell'Azienda; 3) Conferimento mansione Terzo Responsabile e consegna Sistema *Edificio-Impianto*; 4) Assunzione della mansione di "Terzo

responsabile” e adempimenti conseguenti; 5) Ulteriori adempimenti preliminari a carico dell’Azienda; 6) Erogazione dei servizi pattuiti; 7) Verifiche funzionalità apparati misurazione; 8) Fornitura combustibile; 9) Custodia del combustibile; 10) Organizzazione e coordinamento delle attività di esercizio (UNI 8364-1); 11) Attività di conduzione dell’Impianto Termico (UNI 8364-2); 12) Forniture e prestazioni per il controllo e la manutenzione dell’Impianto Termico (UNI 8364-3); 13) Attività di integrazione e controllo per l’esecutività di gestione del servizio (UNI 10389); 14) Servizi non ricompresi nel contratto; 15) Attività di approvvigionamento del combustibile e gestione delle scorte; 16) Determinazione del canone a preventivo e conguaglio a consuntivo; 17) Consuntivazione quantitativa dei servizi erogati; 18) Determinazione contabile dell’energia erogata in caso di funzionamento irregolare del contatore; 19) Determinazione a consuntivo dei prezzi aggiornati dei servizi; 20) Determinazione del costo totale annuale dei servizi a consuntivo; 21) Fatturazioni e pagamenti del servizio per “anno termico”; 22) Durata del contratto e rinnovo tacito; 23) Consegna locale Impianti; 24) Migliorie; 25) Disposizioni integrative; 26) Forza maggiore; 27) Clausola risolutiva espressa e recesso anticipato; 28) Obblighi in materia di salute e sicurezza dei lavoratori ; 29) Tutela della privacy; 30) Disposizioni finali.

Il Committente per accettazione: _____

(data)

(timbro e firma)

CONTRATTO SERVIZIO ENERGIA PLUS

PARTE II “CONDIZIONI GENERALI”

CAPO I

OGGETTO DEL SERVIZIO ENERGIA PLUS E DETERMINAZIONE DELLE PRESTAZIONI

CAPO I.A. ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

1) OGGETTO

1.1. Il presente Contratto di “*Servizio Energia Plus*” ha per oggetto l'erogazione delle prestazioni necessarie ad ottenere il rendimento energetico ed a mantenere le condizioni di comfort e al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia nell'Edificio del Committente, come identificato in Premessa *sub D*.

1.2. Per il servizio di climatizzazione invernale, il presente Contratto - in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. n. 115/2008, allegato II, art. 5, comma 1, lett. “a”, “b” e “c” - garantisce, inoltre:

a. la riduzione dell' “*indice di energia primaria*” di almeno il 10% (dieci%) rispetto al corrispondente indice riportato sull'“*Attestato di Certificazione Energetica*” esistente. Obiettivo quest'ultimo da realizzarsi entro e non oltre il primo anno di vigenza contrattuale;

b. per i casi di rinnovo o di stipule successive alla prima, la riduzione dell' “indice di energia primaria” in misura di almeno 5% (cinquepercento) rispetto al corrispondente indice riportato nell'“*Attestato di Certificazione Energetica*”, nel frattempo aggiornato. Tale riduzione verrà attuata attraverso la realizzazione delle opere di riqualificazione e/o efficientamento energetico di cui all'**Allegato 2** anche attraverso l'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione indicati nella “*Parte I - Condizioni Particolari - capo A1, lett. “d”, iv*” (questi ultimi se richiesti e se tecnicamente fattibile l'installazione).

1.3. Il presente Contratto comprende le forniture e le prestazioni dettagliatamente indicate nelle “*Condizioni Particolari*” e qui di seguito sinteticamente richiamate:

per quanto concerne attività attinenti al “Sistema Edificio-Impianto” (“Parte I -

Condizioni Particolari” capo A.1).

a. qualificazione energetica del *“Sistema Edificio-Impianto”* finalizzata all'attribuzione del coefficiente di consumo specifico, al fine di realizzare l'obiettivo del rendimento energetico di cui al (D.Lgs. n. 115/2008, allegato II, art. 2, lett. “b”);

b. esecuzione di interventi di adeguamento normativo e/o di riqualificazione tecnologica finalizzati al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, nonché alla riqualificazione energetica dell'involucro edilizio (anche al fine di realizzare l'obiettivo di cui all'art. 1.1 che precede) da svolgere a cura dell'Azienda. A tal fine si conviene che, al termine del presente Contratto, l'Azienda è obbligata a consegnare il *“Sistema Edificio-Impianto”* nella proprietà esclusiva del Committente in regola con la normativa vigente alla data della sottoscrizione del Contratto ed in stato di efficienza, fatto salvo il normale deperimento d'uso (D.Lgs. n. 115/2008, allegato II, art. 4 comma 1 punto “m”);

per quanto concerne l'erogazione dei Servizi (*“Parte I – Condizioni Particolari”* capi A.2, A.3, A.4, A.5)

c. assunzione da parte dell'Azienda della mansione di *“Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico”* (di seguito per brevità, Terzo Responsabile), in conformità al DPR n. 412/1993, art. 1, lett “O” e art. 11;

d. approvvigionamento del combustibile necessario ad assicurare il funzionamento dell'Impianto Termico (cfr. successivo art. 15 - *“Parte II – Condizioni Generali”*);

e. fornitura di tutte le risorse necessarie ad assicurare l'esercizio degli impianti in affido nel rispetto di quanto prescritto dalle seguenti norme di riferimento (in particolare UNI 8364-1 *“Impianti di riscaldamento, Parte 1: Esercizio”*; UNI 8364-2 *“Impianti di riscaldamento, Parte 2: Conduzione”*; UNI 8364-3 *“Impianti di riscaldamento, Parte 3: Controllo e manutenzione”*), secondo modalità e limiti di seguito precisati;

f. l'aggiornamento dell' *“Attestato di Certificazione Energetica”*, in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. n. 115/2008, allegato II, art. 5, comma 1, lett. “b”, e per i fini di cui al medesimo decreto, allegato II, art. 5, comma 1, lett. “c”.

2) ADEMPIMENTI PRELIMINARI A CARICO DELL'AZIENDA

2.1. L'Azienda, con costi e oneri a proprio carico, provvede all'esecuzione di una ispezione preliminare presso l'*Edificio*, nel corso della quale rileva: **(i)** le caratteristiche dimensionali e qualitative degli involucri edilizi; **(ii)** la consistenza e lo stato conservativo dell'Impianto Termico, delle apparecchiature e dei dispositivi che costituiscono le centrali di produzione dell'energia e di distribuzione dei servizi ("*Sistema Edificio-Impianto*").

2.2. Sulla base delle risultanze emerse dalle attività di ispezione che precedono, nonché delle risultanze della valutazione tecnica e della diagnosi energetica preliminare, l'Azienda:

- in una prima fase (fase preliminare), predisporrà un progetto-offerta comprendente, secondo le necessità emerse, le forniture, le opere e prestazioni necessarie alla riqualificazione del "*Sistema Edificio-Impianto*" e/o alla esecuzione dei servizi connessi;
- in una seconda fase (fase operativa), predisporrà tutte le attività progettuali definitive e necessarie a verificare, convalidare, ovvero perfezionare, i contenuti tecnici e le modalità di intervento proposte nella fase preliminare ("*Descrizione Lavori e Distinta Materiali*" - **Allegato 2**).

3) CONFERIMENTO MANSIONE "TERZO RESPONSABILE"

E CONSEGNA SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO

3.1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Committente:

- a)** conferisce all'Azienda - che accetta - la mansione di "*Terzo responsabile*", come da atto di nomina che, quale **Allegato 5**, siglato dalle Parti, si unisce al presente Contratto per farne parte integrante e sostanziale;
- b)** consegna all'Azienda - che accetta - il "*Sistema Edificio-Impianto*" nello stato di fatto in cui si trova. Di tale consegna viene redatto, in contraddittorio tra le Parti, un verbale (che si unisce al presente Contratto quale **Allegato 6**) dal quale risulta lo stato del "*Sistema Edificio-Impianto*";
- c)** consegna all'Azienda - che accetta - tutta la documentazione necessaria a comprovare lo stato di idoneità tecnico/amministrativa del "*Sistema Edificio-Impianto*", quali:

- a. *“Certificato di Prevenzione Incendi”*, in corso di validità, completo delle documentazioni progettuali o autorizzative relative;
- b. *“Libretto matricolare per impianto termico”*, in corso di validità, rilasciato ad adempimento degli obblighi di cui al D.M. 01 dicembre 1975, dal competente Dipartimento I.S.P.E.S.L.;
- c. *“Dichiarazione di conformità”* rilasciata ai sensi dal D.M. 37/2008, ovvero documentazione equivalente od equipollente per quanto antecedentemente all’entrata in vigore del decreto, segnatamente a quanto pertinente con gli impianti in affidamento;
- d. Certificato di *“prova di tenuta idraulica”* relativo a serbatoi di deposito del combustibile (ove esistenti);
- e. Attestato di Certificazione Energetica, per quanto già eventualmente nella disponibilità del Committente, redatto in osservanza a quanto previsto dal D.Lgs. n. 192/2005, art. 6;
- f. *“Libretto di Centrale”* conforme al modello previsto dal Decreto n. 60/2003, compilato ed aggiornato in ogni sua parte, e corredato della documentazione rilasciata a testimonianza degli interventi effettuati;
- g. *“Libretto di uso e manutenzione del sistema impianto”*, dei generatori di calore, dei bruciatori e comunque di ogni e qualsiasi altra apparecchiatura o componente rilevante ai fini dell’esercizio, redatto dalla ditta installatrice/costruttrice ovvero dalle ditte costruttrici/fornitrici dei prodotti;
- h. Dichiarazione, rilasciata del Committente o da tecnico avente idonei requisiti professionali, riportante i dati dimensionali dell’*Edificio* (volume lordo v.p.p.);
- i. Dichiarazione, rilasciata dal Committente, riportante i dati di approvvigionamento del combustibile relativi ai due esercizi precedenti, espressi per quantità ovvero, copia dei documenti di acquisto.

4) ASSUNZIONE DELLA MANSIONE DI “TERZO RESPONSABILE”

ED ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

- 4.1.** L’Azienda, con l’assunzione della mansione di *“Terzo responsabile”* si impegna per tutta la durata dell’incarico ed a sua esclusiva cura e spese, a svolgere le seguenti attività:
- a. comunicare agli Enti di Controllo (L. 10/1991 art. 31, comma 3) l’avvenuta nomina

dall'incarico di "*Terzo responsabile*" e, al termine del mandato contrattuale, l'avvenuta cessazione;

b. aggiornare il "*Libretto di centrale*" fornito dal Committente, apportando le variazioni intervenute ovvero, in caso di indisponibilità, predisporre uno nuovo;

c. apporre, ai sensi del D.P.R. 412/1993, art. 9, comma 8, in posizione chiaramente visibile, una tabella contenente l'indicazione del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico, dell'orario di attivazione giornaliera prescelto e delle generalità e domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio, del conduttore e del soggetto incaricato della manutenzione;

d. svolgere tutte le attività di vigilanza e controllo in ordine alle condizioni di esercizio dell'*Impianto*;

e. programmare e disporre l'esecuzione delle verifiche periodiche così come definite e riportate sul "*Libretto di centrale*", nel rispetto delle frequenze prescritte in relazione alla tipologia di Impianto esistente;

f. mantenere aggiornato il "*Libretto di Centrale*" avendo cura di annotare ogni evento e/o intervento rilevante effettuato sul "*Sistema Edificio-Impianto*", allegando, ove previsto, la relativa documentazione rilasciata a testimonianza gli interventi effettuati;

g. assolvere agli obblighi di raccolta, coordinamento ed inoltro agli Enti preposti al controllo delle informazioni/comunicazioni come definite e prescritte dalle disposizioni vigenti. A tal fine il Committente si impegna a collaborare, per quanto di sua competenza, affinché l'Azienda possa espletare tali obblighi. Tra le Parti resta inteso che qualora l'adempimento di tali obblighi comporti eventuali oneri economici a carico del Committente, il loro ammontare dovrà essere comunicato al Committente che dovrà preventivamente approvarne la spesa. In caso di difetto di approvazione da parte del Committente, questo si impegna a tenere manlevata ed indenne l'Azienda, per eventuali responsabilità che dovessero derivare dalla mancato assolvimento dei predetti oneri;

h. eseguire le attività di consulenza tecnica per individuare e segnalare eventuali difformità tecniche, funzionali e/o di adeguamento normativo;

i. eseguire le attività di consulenza tecnica per individuare aree di riqualificazione funzionale orientata al contenimento dei consumi energetici;

j. consegnare al Committente, alla cessazione del rapporto contrattuale (art. 22 - “*Parte II Condizioni Generali*”), il “*Libretto di Centrale*” compilato ed aggiornato in ogni sua parte; e consegnare altresì ogni altra documentazione necessaria.

5) ULTERIORI ADEMPIMENTI PRELIMINARI A CARICO DELL’AZIENDA

5.1. L’Azienda, prima di dare inizio all’esecuzione del presente Contratto, si impegna ad eseguire - a sua esclusiva cura e spese, salvo che non sia espressamente e diversamente pattuito tra le Parti - le seguenti prestazioni:

a. verifica funzionale e di idoneità tecnica dei preesistenti dispositivi di misurazione “diretta” del calore-energia erogato all’*Edificio*; ovvero fornitura ed installazione di nuovo dispositivo, avente unità di misura “Megawattora (MWh)”, munito di certificato di idoneità conforme alla normativa vigente e di certificato di taratura. Tra le Parti resta inteso che i costi per l’eventuale fornitura ed installazione del nuovo dispositivo sono quelli indicati nell’**Allegato 2**. I costi dell’eventuale revisione dei preesistenti dispositivi di misurazione “diretta” del calore-energia erogata dall’*Edificio* sono a carico del Committente, se non diversamente previsto nell’**Allegato 2**.

b. verifica funzionale e di idoneità tecnica dei preesistenti dispositivi di misurazione “diretta” delle grandezze contrattuali di riferimento, ovvero installazione di nuovi dispositivi aventi idonee caratteristiche funzionali, quali, a titolo esemplificativo, misuratore di Gradi Giorno per i servizi di riscaldamento (se non disponibili dati analoghi da fonte indipendente) o misuratore dei volumi di acqua da riscaldare per i servizio di fornitura acqua calda ad uso igienico-sanitario (*cf. sub A.2 “Parte I - Condizioni Particolari*). Tra le Parti resta inteso che i costi per l’eventuale fornitura ed installazione dei nuovi dispositivi sono quelli indicati nell’**Allegato 2**.

c. stipulare con primaria compagnia di assicurazione idonea polizza RCT/RCO avente massimale unico minimo pari a € 5.000.000,00 (cinque milioni) a garanzia dei danni che per colpa o causa propria o delle maestranze impiegate nell’esecuzione dell’attività (senza distinzione fra dipendenti e/o collaboratori) venissero arrecati a persone e/o cose del Committente e/o di Terzi; a semplice richiesta del Committente l’Azienda si impegna a consegnare copia della relativa documentazione di attestazione.

6) EROGAZIONE DEI SERVIZI PATTUITI

6.1. L'Azienda erogherà i servizi pattuiti nel rispetto dei seguenti criteri qualitativi di riferimento:

6.1.A. servizio di climatizzazione invernale:

a. l'orario di attivazione sarà quello consentito dalle norme vigenti in relazione alla destinazione d'uso dell'*Edificio* ed alla zona climatica di appartenenza e, di norma, sarà compreso fra le 05:00 e le 23:00; qualora dall'attività istruttoria preliminare espletata (cfr. Premesse sub E), risultasse l'idoneità dell'*Impianto*, la durata giornaliera potrà essere suddivisa in due fasce orarie, concordate con il Committente;

b. le temperature erogate - salve eventuali restrizioni imposte delle Autorità - saranno quelle pattuite nella "*Parte I - Condizioni Particolari*" capo "**A**" e non potranno, comunque, superare i valori limite previsti dalle norme vigenti. L'Azienda garantisce l'erogazione delle temperature contrattuali pattuite fino a che la temperatura esterna non discenda al di sotto dei valori di progetto dell'*Impianto* (di norma -5 °C) e sempre che il "*Sistema Edificio-Impianto*" sia idoneo allo scopo dal punto di vista costruttivo, conservativo e funzionale. Tra le Parti resta inteso che i controlli delle temperature ambiente saranno eseguiti con impiego di idonee apparecchiature (conformi a UNI 8364) e - su semplice richiesta scritta del Committente - alla presenza congiunta delle Parti. In ogni caso, l'Azienda sarà considerata adempiente rispetto agli obblighi assunti ove la media aritmetica dei dati rilevati, tenuto conto delle tolleranze di Legge previste, risulti conforme a quanto pattuito sub A.2, "*Parte I - Condizioni Particolari*";

c. il servizio di riscaldamento attenuato notturno sarà erogato ove contrattualmente previsto e/o nei casi in cui, a giudizio dell'Azienda, sia ritenuto funzionale al corretto esercizio del sistema impiantistico (impianti a pannelli radianti incassati nell'opera muraria); l'orario di attivazione e la temperatura di regime, ove non contrattualmente stabiliti, verranno individuati dall'Azienda, che dovrà darne preventiva comunicazione scritta al Committente per la relativa approvazione;

d. salvo diverso, esplicito e specifico accordo scritto deve intendersi escluso dal Contratto il servizio di riscaldamento dei box e/o autorimesse nonché il servizio di antigelo e sbrinamento delle rampe di transito pedonale e/o veicolare e di ogni altra

struttura avente natura equivalente;

6.1.B. servizio di produzione acqua calda ad uso igienico sanitario (quando esistente):

e. il servizio, di norma, si intende erogato in modo continuativo nell'arco delle 24 ore giornaliere;

f. le temperature erogate saranno quelle pattuite *sub A.3*, Parte I - *Condizioni Particolari* e non potranno superare i valori limite previsti dalle norme vigenti; i relativi controlli saranno eseguiti all'uscita dei dispositivi di preparazione e/o accumulo ed in corrispondenza del punto di immissione in rete di distribuzione;

6.1.C. servizi complementari accessori:

g. Tutti gli eventuali altri servizi complementari ed accessori, dovranno essere pattuiti per iscritto, sottoscritti da entrambe le Parti ed allegati al presente Contratto per farne parte integrante e sostanziale.

7) VERIFICHE DI FUNZIONALITÀ DEGLI APPARATI DI MISURAZIONE

7.1. Con cadenza biennale - all'inizio di ogni esercizio termico - verrà verificata la funzionalità e la precisione degli apparati di misurazione e contabilizzazione "*diretta*" del calore-energia erogato.

7.2. Tale verifica verrà svolta da Tecnici specializzati incaricati dalla Committente, che ne sosterrà - in via esclusiva - le relative spese.

7.3. In ogni caso l'Azienda, al manifestarsi di qualsiasi disfunzione degli apparati di misurazione delle grandezze di riferimento, ne darà immediata comunicazione alla Committente, la quale effettuerà le necessarie verifiche incaricando - a sue esclusive spese - dei Tecnici specializzati.

7.4. L'esito delle verifiche verrà comunicato per iscritto all'Azienda nei successivi 5 (cinque) giorni.

8) FORNITURA COMBUSTIBILE

8.1. L'Azienda - nel corso di ogni esercizio termico - provvederà a fornire tutto il combustibile necessario per l'erogazione dei servizi contrattuali pattuiti, avente caratteristiche qualitative e merceologiche conformi a quanto prescritto dalle vigenti norme Nazionali e Locali, e di tipo tecnicamente idoneo per l'utilizzo negli impianti presenti a corredo dell'Edificio.

9) CUSTODIA DEL COMBUSTIBILE

9.1. Il combustibile eventualmente giacente presso l'*Impianto*, pur essendo di esclusiva proprietà dell'Azienda, risulta depositato in serbatoi ed aree di proprietà del Committente e pertanto lo stesso ne diviene custode, in modo particolare nei periodi di sospensione del servizio, con conseguente assunzione di tutte le obbligazioni che da tale funzione discendono.

9.2. Il Committente, in qualità di proprietario del deposito del combustibile (per quanto e a qualsiasi titolo esistente) è esclusivo responsabile della sua efficienza e conservazione e, in conseguenza, è unico ed esclusivo responsabile in ordine a ogni e qualsiasi evento (dispersioni di combustibile comprese) non direttamente causate da imperizia e/o negligenza dell'Azienda; di ciò il Committente risponderà sia alle competenti Autorità che all'Azienda stessa per gli eventuali danni economici conseguenti.

CAPO I.B

ADEMPIMENTI NORMATIVI ALL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

10) ORGANIZZAZIONE E COORDINAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI ESERCIZIO (UNI 8364-1)

10.1. L'Azienda, nel corso di ogni esercizio termico, provvederà ad eseguire, attraverso l'utilizzo di tecnici qualificati ed attenendosi alle istruzioni di cui alla norma *UNI 8364-1 "Impianti di riscaldamento, Parte 1: Esercizio"*, le attività di esercizio dell'*Impianto*, configurabili nella organizzazione e coordinamento dei servizi di conduzione, manutenzione e controllo, ed essenzialmente comprendenti le seguenti attività:

a. raccogliere, conservare e rendere disponibile la documentazione tecnica di

accompagnamento dell'*Impianto* e del "*Sistema Edificio-Impianto*", sia per la parte predisposta direttamente dall'Azienda che per quanto reso disponibile dal Committente;

b. eseguire analisi di idoneità all'esercizio dell'Impianto e del "*Sistema Edificio-Impianto*", in dotazione all'Edificio, segnalando al Committente, a mezzo di apposita relazione, eventuali difformità evidenziatesi o sopraggiunte per effetto di variazioni/aggiornamenti normativi;

c. definire le modalità di esercizio dell'Impianto e del "*Sistema Edificio-Impianto*", quali, a titolo indicativo e non esaustivo, la determinazione della potenza termica da erogare, l'impostazione dei parametri di funzionamento, la programmazione dei dispositivi di regolazione, etc., dando le conseguenti istruzioni operative al personale preposto;

d. accertare che le istruzioni impartite risultino correttamente eseguite e che l'esercizio dell'Impianto si mantenga nell'ambito dei limiti normativi previsti, eventualmente anche attraverso misurazioni occasionali e/o a campione delle condizioni climatiche mantenute negli ambienti;

e. gestire i rapporti nei confronti del Committente con particolare riferimento alla divulgazione di informazioni rilevanti ai fini normativi e della sicurezza e/o che ne comportino la partecipazione decisionale;

f. assistere il Committente nella gestione dei rapporti con le Autorità preposte ai controlli ed alla vigilanza, fornendo ogni informazione in proprio possesso ed il supporto tecnico operativo e logistico richiesti.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere "**a**", "**b**", "**c**", "**d**", "**e**", "**f**", che precedono verranno effettuati ad esclusive cura e spese dell'Azienda.

10.2. L'Azienda, qualora ravvedesse la necessità di attività eccedenti il proprio ambito operativo e/o la propria autonomia operativa o decisionale, informerà prontamente il Committente e, su incarico scritto di quest'ultima, predisporrà - a sua cura e spese ed in contraddittorio con il Committente - un progetto tecnico, temporale ed economico di intervento, quale a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

g. esecuzione, secondo necessità, di forniture, opere o prestazioni da realizzarsi per la risoluzione delle segnalazioni di inadempienza tecnica o anche di semplice difformità, segnalate dall'Azienda;

h. accertamento, con frequenza almeno triennale, del corretto utilizzo dell'energia all'interno dell'*Edificio* e della contestuale corretta distribuzione nei diversi ambienti, eseguendo, anche solo attraverso verifiche a campione, misurazioni della temperatura negli ambienti;

i. esecuzione, secondo necessità, di misurazioni estese e/o ripetute delle condizioni climatiche mantenute negli ambienti necessarie per l'identificazione e diagnosi di anomalie e/o scompensi funzionali.

10.3. Il Committente provvederà ad attuare quanto concordato nel progetto di cui all'art.

10.2 che precede, con spese ed oneri a proprio carico e ricorrendo - a sua scelta - ai servizi dell'Azienda e/o di altre Società egualmente qualificate. In quest'ultimo caso, il Committente comunicherà all'Azienda il nominativo della società incaricata, degli adempimenti effettuati, nonché dell'avvenuta risoluzione delle criticità segnalate.

10.4. Tra le Parti resta inteso che nelle more di quanto sopra, ovvero in caso di omissione o tardiva esecuzione degli interventi concordati, l'Azienda sarà tenuta indenne da qualsiasi responsabilità connessa, conseguente o correlata agli aspetti specificatamente segnalati; nei casi più gravi, correlati agli aspetti della sicurezza delle persone e/o dei beni dell'Azienda, del Committente o di terzi, l'Azienda potrà avvalersi della facoltà di interrompere, anche immediatamente, il funzionamento dell'*Impianto* fino al completo adempimento di quanto indicato nel progetto approvato dalle Parti.

11) ATTIVITÀ DI CONDUZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO (UNI 8364-2)

11.1. Nel corso di ogni esercizio termico, l'Azienda eseguirà, tramite un conduttore termico abilitato ed attenendosi alle prescrizioni di cui all'*UNI 8364-2 "Impianti di riscaldamento, Parte 2: Conduzione"*, le attività di conduzione dell'Impianto (ossia l'insieme delle operazioni che ne assicurano il normale funzionamento e che non richiedono l'uso di utensili né di strumentazione al di fuori di quella installata sull'*Impianto*) ed essenzialmente comprendenti le seguenti attività.

11.1.A anteriormente alla prima messa in servizio stagionale

eseguire una prova a caldo dell' Impianto nel corso della quale:

a. accertare che, ad ispezione visiva, il locale impianti si presenti in idonee condizioni d'uso e quindi, a titolo esemplificativo, dotato di serratura e di dispositivo di auto-chiusura del vano di accesso, libero e sgombero da materiali estranei all'esercizio con particolare a riferimento a quanto potenzialmente pericoloso (sostanze combustibili, infiammabili e nocive in genere), dotato di superfici di aerazione e ventilazione libere da ostruzioni e di impianto di illuminazione che consenta l'esecuzione in piena sicurezza delle attività;

b. accertare che, ad ispezione visiva, gli impianti si presentino in idonee condizioni di utilizzabilità e quindi, a titolo esemplificativo, che siano dotati di efficienti dispositivi indicatori e di sicurezza, che tutti i componenti, apparati e dispositivi non manifestino evidenti anomalie conservative e/o funzionali (perdite di fluidi, perdite di combustibile, ecc.), che i livelli dei materiali di consumo siano conformi, che siano disponibili efficienti dispositivi di intervento in caso emergenza (estintori, ecc.);

c. rilevare, annotare e custodire (anche in archivi detenuti presso la sede dell'Azienda) i valori indicati dagli strumenti di misurazione, con riguardo a combustibile, acqua di reintegro, contatori di energia termica, contatori delle grandezze di riferimento, etc.;

d. eseguire almeno un ciclo completo di avviamento, messa a regime e arresto dell'*Impianto*, procedendo all'attivazione di pompe (anche quelle di riserva), bruciatori e regolazioni, controllando il loro regolare funzionamento (aspetto della fiamma, assenza di gas combusto nei locali, assenza di dilatazioni anomale, vibrazioni e dispersioni di fluidi), accertando l'efficacia e l'efficienza dei sistemi di alimentazione, reintegro ed espansione del fluido termovettore (assenza di perdite o dispersioni d'acqua, efficienza dei tubi di troppopieno), verificando l'efficacia dei dispositivi di indicazione, regolazione ed arresto.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere **“a”**, **“b”**, **“c”**, **“d”** che precedono verranno effettuati ad esclusiva cura e spese dell'Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo riguardo, l'Azienda fornirà alla Committente, con periodicità trimestrale, una rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi;

11.1.B durante il periodo di esercizio dell’Impianto

eseguire ispezioni ricorrenti, con frequenza almeno settimanale e, comunque, correlate alle esigenze specifiche dell’Impianto, per accertare che il funzionamento dell’Impianto sia regolare e senza disfunzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dal “*Terzo Responsabile*” e che, per quanto rilevabile a semplice esame visivo, il funzionamento delle apparecchiature e dispositivi risulti conforme alle indicazioni del costruttore o, in subordine, alle norme di buona tecnica. Nel corso delle ispezioni si provvederà a:

- e.** verificare che risultino inalterate le condizioni d’uso ed agibilità del locale Impianto;
 - f.** verificare che risulti inalterata l’efficacia e l’efficienza dei dispositivi indicatori, di regolazione e sicurezza con particolare attenzione a quelli deputati alla verifica della temperatura dei gas combusti ed alla erogazione dei servizi (orologi programmatori e regolazioni);
 - g.** verificare la funzionalità ed efficienza dei dispositivi di comando e regolazione, adeguando la programmazione degli stessi sulla base delle indicazioni ricevute dal responsabile dell’esercizio;
 - h.** verificare l’efficienza degli strumenti di misurazione, quali i contatori di misurazione dell’energia termica, delle grandezze di riferimento, dei consumi di combustibile, dell’acqua di reintegro, etc., rilevarne, annotarne e custodire (anche in archivi detenuti presso la sede dell’Azienda) i valori indicati;
 - i.** verificare che il circuito idraulico dell’impianto non presenti anomali consumi di acqua di reintegro e che risulti inalterata l’efficacia e l’efficienza dei sistemi di alimentazione, reintegro ed espansione;
 - j.** verificare che tutti i componenti, apparati e dispositivi non manifestino evidenti anomalie conservative e/o funzionali (perdite di fluidi, perdite di combustibile, etc.);
 - k.** verificare che risulti presente, disponibile ed utilizzabile una sufficiente quantità di combustibile liquido e di eventuali altri prodotti di consumo;
 - l.** informare il “*Terzo Responsabile*” di eventuali anomalie e/o disfunzioni rilevate nel corso dell’ispezione richiedendo, ove necessario l’intervento di personale tecnico qualificato.
- Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere “**e**”, “**f**”, “**g**”, “**h**”, “**i**” “**j**”, “**k**”,

“l”, che precedono verranno effettuati ad esclusive cura e spese dell’Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo riguardo, l’Azienda fornirà alla Committente, con periodicità trimestrale, una rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi.

In ogni caso - in assenza di norme che impongano la sorveglianza a mezzo di conduttore abilitato - le attività di verifica e controllo, effettuate tramite analisi dei parametri rilevati e trasmessi per via telematica, saranno considerate equipollenti alle ispezioni periodiche.

11.1.C alla conclusione del periodo di esercizio dell’impianto

eseguire le manovre di arresto definitivo, ponendo l’*Impianto* in condizioni di sicurezza in attesa dell’esecuzione delle manutenzioni annuali. Nel corso delle operazioni si provvederà a:

m. arrestare tutte le apparecchiature in dotazione all’*Impianto* ponendo i relativi interruttori di comando in posizione di arresto, con l’eccezione di quanto eventualmente richiesto per motivi di preservazione e sicurezza (orologi programmatori, sistemi di allarme, pompe di sollevamento acque, etc.);

n. garantire l’intercettazione dell’afflusso di combustibile ponendo in posizione di chiusura le relative valvole di arresto.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere “m” e “n”, che precedono verranno effettuati ad esclusive cura e spese dell’Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo riguardo, l’Azienda fornirà alla Committente, con periodicità trimestrale, una rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi.

12) FORNITURE E PRESTAZIONI PER IL CONTROLLO

E LA MANUTENZIONE DELL’IMPIANTO TERMICO (UNI 8364-3)

12.1. Nel corso di ogni esercizio termico, l’Azienda eseguirà, con personale tecnico specializzato, nonché attenendosi alle istruzioni di cui all’UNI 8364-3 “*Impianti di*

riscaldamento, Parte 3: Controllo e manutenzione”, le forniture, opere o prestazioni necessarie per l’esecuzione delle attività di controllo e manutenzione dell’*Impianto*, essenzialmente configurabili come le attività di verifica del grado di funzionalità ed efficienza di un apparecchio o di un impianto nonché l’insieme delle operazioni necessarie a preservarne nel tempo i requisiti di sicurezza, funzionalità ed efficienza entro i limiti prescritti.

12.2. Fatto salvo quanto diversamente indicato, le operazioni di controllo e di manutenzione saranno eseguite con frequenza annuale, e comprenderanno almeno le seguenti operazioni:

12.2.A anteriormente alla prima messa in servizio stagionale, ovvero entro i primi 60 (sessanta) giorni di esercizio:

a. espletamento dei controlli tecnici, sia visivi che strumentali, eseguibili in luogo da tecnici specializzati (con utilizzo di attrezzature e strumentazioni normalmente in dotazione agli stessi) e limitatamente ai controlli aventi frequenza di verifica uguale o inferiore alla durata contrattuale;

b. esecuzione degli interventi di manutenzione periodica conservativa eseguibili in luogo da tecnici specializzati (con utilizzo di attrezzature e strumentazioni normalmente in dotazione agli stessi), e limitatamente agli interventi aventi frequenza di verifica uguale o inferiore alla durata contrattuale.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere **“a”**, **“b”**, che precedono verranno effettuati ad esclusiva cura e spese dell’Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo riguardo, l’Azienda fornirà alla Committente, con periodicità trimestrale, una rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi.

12.3. Considerate le difficoltà di elencazione esaustiva delle prestazioni rientranti nelle attività sopra descritte, tra le Parti si intende assolto l’adempimento a carico dell’Azienda ove - salvo le limitazioni di cui all’art. **12.4** - risulti osservato e compilato correttamente il modello *“Schema di rapporto di controllo manutenzione”* accluso in Appendice *“A”* alla

UNI 8364-3, ovvero, il modello *“Rapporto di controllo tecnico per impianto termico di potenza maggiore o uguale a 35 kW”* accluso in Allegato *“F”* al D.lgs. n. 192/2005, ovvero il modello *“Rapporto di controllo tecnico per impianto termico di potenza inferiore a 35 kW”* accluso in Allegato *“G”* al D.lgs. n. 192/2005.

12.4. Per operazioni di intervento straordinarie, non comprese nel presente Contratto, qualora l'Azienda ne ravvisi la necessità, ne darà pronta comunicazione scritta al Committente e predisporrà - a sua cura e spese - un progetto tecnico, temporale ed economico di intervento. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, sinteticamente si indicano le possibili operazioni di intervento:

- c.** pulizia, bonifica, ispezione interna e prova di tenuta di serbatoio di deposito combustibile interrato;
- d.** ripristino verniciatura protettiva esterna di serbatoi di deposito combustibile ubicati fuori terra;
- e.** sostituzione materiale di guarnitura e tenuta utilizzato su passi d'uomo serbatoi, portellerie per tenuta ai fumi, tubazioni per acqua e gas, canali per aria, ecc. e componenti equivalenti;
- f.** disincrostazione di scambiatori di calore o apparati equivalenti sia essa da eseguire a mezzo di pulizia chimica o meccanica;
- g.** manutenzione periodica dei condotti di scarico dei gas combusti, limitatamente alla parte verticale;
- h.** fornitura e/o sostituzione di strumentazioni complete, apparecchiature, macchine e/o dispositivi di qualsiasi natura conseguente a malfunzionamento, scadenza della validità temporale di omologazione o superamento del periodo di vita utile;
- i.** revisione o riparazione di strumentazioni, macchine, apparecchiature o altri dispositivi di qualsiasi natura per l'esecuzione delle quali è richiesta la fornitura e/o sostituzione di componenti o parti, anche se eseguita in sito;
- j.** attività di qualsiasi tipo (controllo, pulizia e/o manutenzione di qualsiasi natura), quando da eseguire all'interno di unità immobiliari ad uso privato, ad eccezione di quanto specificatamente previsto ed espressamente compreso nel servizio offerto.

12.5. Il Committente provvederà a dare attuazione al progetto concordato, con oneri a proprio carico e ricorrendo - a sua scelta - ai servizi dell'Azienda e/o di altre Società egualmente qualificate. In quest'ultimo caso, il Committente comunicherà all'Azienda, il nominativo della società incaricata, degli adempimenti effettuati e della risoluzione delle criticità segnalate.

12.6. Tra le Parti resta inteso che nelle more di quanto sopra, ovvero in caso di omissione o tardiva esecuzione degli interventi concordati, l'Azienda sarà tenuta indenne da qualsiasi responsabilità connessa, conseguente o correlata agli aspetti specificatamente segnalati; nei casi più gravi, quali quelli che possono coinvolgere aspetti correlati alla sicurezza delle persone e/o dei beni dell'Azienda, della Committente o di terzi, l'Azienda potrà avvalersi della facoltà di interrompere immediatamente il funzionamento dell'*Impianto* fino al completo adempimento di quanto richiesto.

13) ATTIVITÀ DI INTEGRAZIONE E CONTROLLO

PER L'ESECUTIVITÀ DI GESTIONE DEL SERVIZIO (UNI 10389)

13.1. Nel corso di ogni esercizio termico, l'Azienda provvederà ad eseguire - con personale tecnico specializzato - le forniture, le opere o le prestazioni necessarie per l'esecuzione di attività integrative svolte a complemento di quanto previsto ai precedenti **art. 11** e **12**; le operazioni di controllo e di manutenzione aggiuntiva comprenderanno almeno le seguenti operazioni:

13.1.A durante il periodo di esercizio dell'Impianto

- a.** esecuzione di analisi strumentale per determinare il rendimento di combustione, da eseguirsi - conformemente alle modalità di cui alle norme UNI 10389 "*Misurazione in opera del rendimento di combustione*" - nel periodo iniziale di esercizio termico;
- b.** esecuzione di pulizia intermedia al circuito fumi di ogni gruppo termico in servizio, con scivolatura dei passaggi fumo, aspirazione delle risulite e contestuale ispezione visiva delle strutture metalliche costituenti la camera di combustione ed i condotti di passaggio dei gas, da effettuarsi a metà del periodo di funzionamento invernale;
- c.** esecuzione di una seconda analisi strumentale per determinare il rendimento

di combustione, da eseguirsi - conformemente alle modalità di cui alle norme *UNI 10389 "Misurazione in opera del rendimento di combustione"* - a metà del periodo di funzionamento (solo per gli impianti per i quali risulta prescritta dalle disposizioni normative);

d. esecuzione di pulizia intermedia al circuito fumi di ogni gruppo termico avente ciclo di funzionamento annuale (produzione dell'acqua calda sanitaria), con scivolatura dei passaggi fumo, aspirazione delle risulite e contestuale ispezione visiva delle strutture metalliche costituenti la camera di combustione ed i condotti di passaggio dei gas, da effettuarsi a metà del periodo di funzionamento estivo;

e. esecuzione di visite periodiche di controllo dell'*Impianto*, programmate e/o disposte secondo necessità dal "*Terzo Responsabile*", eseguite da tecnico specializzato, svolte allo scopo di ripetere le principali attività di controllo e manutenzione così come già definite al precedente art. 12.2.A commi "*a*" e "*b*" ma senza obbligo di rilascio degli attestati indicati, da effettuare in modo distribuito durante il periodo di esercizio dell'*Impianto*;

f. esecuzione servizio di "*reperibilità*", svolto in via prevalente dal personale addetto alla conduzione e sorveglianza dell'*Impianto*, con incarico di eseguire, entro 90 (novanta) minuti dal ricevimento della segnalazione, intervento di primo livello per il ripristino delle normali condizioni di esercizio dell'impianto nei casi di disfunzione o anomalia lieve, ovvero di inoltrare richiesta di assistenza al servizio di pronto intervento tecnico. Il servizio è attivo durante il periodo di funzionamento dell'Impianto, sia nei giorni lavorativi che festivi, e viene svolto nelle fasce orarie diurne senza addebito al Committente e nelle fasce orarie notturne limitatamente ai casi di evidente urgenza e gravità, con facoltà di addebito dei costi nel caso di richieste improprie;

g. esecuzione servizio di "*pronto intervento tecnico*", svolto da tecnici specializzati di comprovata capacità, dotati di automezzi equipaggiati con attrezzature, apparecchi e ricambi di uso corrente, ed aventi autonomia decisionale ed operativa generalmente sufficiente a garantire il ripristino funzionale dell'Impianto in condizioni di affidabilità e sicurezza, ovvero l'eliminazione di eventuali condizioni di rischio o pericolo; il servizio è disponibile per i soli impianti e servizi costituenti oggetto del presente Contratto, è attivo durante il periodo di funzionamento dell'*Impianto*, senza distinzione fra giorni lavorativi e festivi, e viene svolto generalmente in fasce orarie diurne ma, nei casi di

evidente urgenza e gravità, anche nelle ore notturne.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, che precedono verranno effettuati ad esclusiva cura e spese dell’Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo riguardo, l’Azienda fornirà alla Committente, con periodicità trimestrale, una rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi.

13.1.B alla conclusione del periodo di esercizio dell’Impianto

h. esecuzione di pulizia finale al circuito fumi di ogni gruppo termico avente ciclo di funzionamento stagionale, con scivolatura dei passaggi fumo, aspirazione delle risulite, applicazione di lubrificante protettivo alle strutture metalliche costituenti la camera di combustione ed i condotti di passaggio dei gas e contestuale loro ispezione visiva;

i. esecuzione di pulizia finale del bruciatore con smontaggio, pulizia e lubrificazione di ogni componente elettromeccanico e successivo rimontaggio e prova funzionale in bianco;

j. protezione, durante il periodo di inattività, dei componenti sensibili ai depositi di polvere ed umidità.

Tra le Parti resta inteso che tutti i servizi di cui alle lettere “h”, “i”, “j”, che precedono verranno effettuati ad esclusiva cura e spese dell’Azienda, mentre resteranno a carico del Committente solo i costi degli eventuali pezzi di ricambio impiegati. A tale ultimo riguardo, l’Azienda fornirà alla Committente, con periodicità trimestrale, una rendicontazione dettagliata dei pezzi di ricambio impiegati, con indicazione dei relativi costi.

14) SERVIZI NON RICOMPRESI NEL CONTRATTO

14.1. Le Parti convengono e reciprocamente accettano che sono esplicitamente esclusi dal presente Contratto, e quindi ad esclusivo carico del Committente, tutte le forniture e prestazioni non esplicitamente offerte e/o menzionate, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di seguito elencate:

- a. fornitura dell'energia elettrica sia per illuminazione che per forza motrice;
- b. fornitura di acqua necessaria al riempimento e/o reintegro del livello dell'impianto termico;
- c. interventi di ogni genere e tipo riguardanti reti di distribuzione esterne al locale impianti;
- d. interventi di ogni genere e tipo da eseguire all'interno di proprietà individuali;
- e. interventi di ogni genere e tipo da eseguire su apparati estranei alle apparecchiature di centrale termica;
- f. opere murarie, da fabbro, da vetraio e di ogni assistenza specialistica in genere;
- g. anticipazione o pagamento di oneri, concessioni e ogni altra obbligazione;
- h. oneri fiscali e amministrativi di qualsiasi tipo, preesistenti o sopravvenuti alla stipula del presente Contratto.

CAPO II

CONDIZIONI ECONOMICO-COMMERCIALI

15) ATTIVITÀ DI APPROVVIGIONAMENTO DEL COMBUSTIBILE E GESTIONE DELLE SCORTE

Con la sottoscrizione del Contratto le Parti si impegnano, in relazione alla tipologia di combustibile utilizzata dagli impianti in dotazione all'Edificio, ad adempiere alle seguenti obbligazioni:

15.1. nel caso di utilizzo di vettore energetico approvvigionato attraverso rete di distribuzione urbana:

- a) il Committente autorizza l'Azienda ad attivare direttamente il contratto di fornitura con la Società distributrice / fornitrice; ovvero l'autorizza a volturare a proprio nome un eventuale contratto già esistente. A tal fine il Committente riconosce l'Azienda come unica e sola mandataria dei rapporti con la Società distributrice / fornitrice;
- b) in caso di tardivo perfezionamento / efficacia della voltura contrattuale rispetto alla erogazione effettiva dei servizi, l'Azienda si impegna a rimborsare al titolare della fornitura uscente (sia esso il Committente o il precedente fornitore) eventuali oneri dallo stesso

indebitamente sostenuti e testimoniati da adeguata documentazione amministrativa; allo scopo di definire le rispettive competenze, tra le Parti resta inteso e reciprocamente accettato, che farà fede la lettura effettiva di subentro come risultante dal verbale di consegna dell'*Impianto* (o altro atto equipollente);

c) reciprocamente valendo le clausole di cui ai precedenti punti **“a”** e **“b”**, in caso di cessazione del rapporto contrattuale, il Committente si impegna (direttamente per se stesso o quale garante per eventuali terzi) alla voltura a proprio nome, o a soggetto dalla stessa nominato, del contratto di fornitura del vettore energetico ed al rimborso dei consumi eventualmente intervenuti successivamente alla data di riconsegna dell'*Impianto*; per la valorizzazione degli stessi si applica identica metodologia descritta al precedente punto **“b”**; il pagamento del corrispettivo dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della relativa fattura;

d) in difetto degli adempimenti di cui al precedente punto **“c”**, trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla data di riattivazione dei servizi (ovvero di ripresa dei consumi) sarà facoltà dell'Azienda richiedere al distributore locale l'interruzione della fornitura ed il suggello del contatore di erogazione;

15.2. Nel caso di utilizzo di combustibili liquidi o assimilabili:

a. l'Azienda si impegna ad acquistare dal Committente (o eventuale soggetto equivalente) le scorte presenti nel deposito dell'edificio, come risultanti dal verbale di consegna dell'*Impianto*, corrispondendo il prezzo vigente alla data della transazione, che risulterà dal listino di riferimento di cui *sub C, “Parte I - Condizioni Particolari”*. Il pagamento verrà effettuato - a secondo dell'accordo che interverrà tra le Parti - versando al Committente il relativo controvalore in denaro oppure mediante compensazione sui servizi contrattuali che verranno prestati dall'Azienda.;

b. reciprocamente valendo la clausola di cui al precedente punto **“a”**, in caso di cessazione del rapporto contrattuale, il Committente si impegna ed obbliga (direttamente per se stesso o quale garante per eventuali terzi) ad acquistare dall'Azienda le eventuali scorte presenti alla data di cessazione del rapporto contrattuale; per la valorizzazione delle stesse si applica identica metodologia descritta al punto **“a”** che precede; il pagamento del corrispettivo dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della relativa fattura.

16) DETERMINAZIONE DEL CANONE A PREVENTIVO E CONGUAGLIO A CONSUNTIVO

16.1. Per l'esecuzione del presente Contratto il Committente riconosce all'Azienda il corrispettivo dovuto e determinato:

- a.** in via presuntiva nella *"Parte I - Condizioni particolari"*, capo *"B) Corrispettivi dei servizi"*, quale riferimento convenzionale per la determinazione delle singole rate indicate nella *"Parte I - Condizioni particolari"*, capo *"D) Termini e condizioni di pagamento"*;
- b.** in via consuntiva, al termine dell'esercizio termico, tenendo conto degli eventuali conguagli quantitativi dei servizi erogati e della variazione dei prezzi intervenuta, da determinarsi come indicato ai successivi artt. 17, 18,19 e 20.

17) CONSUNTIVAZIONE QUANTITATIVA DEI SERVIZI EROGATI

17.1. Al termine di ogni esercizio termico, l'Azienda procederà alla rendicontazione consuntiva dei servizi erogati (D.Lgs. 115/2008, allegato II, art. 4, comma 1, par. *"h"*), che così documenterà al Committente :

- a.** per ciascuno dei servizi *"proporzionali ai giorni di esercizio"*, saranno determinati i giorni di effettiva erogazione (comprensivi anche di eventuali periodi di anticipo e proroghe), calcolati per differenza fra la data di accensione e quella di arresto definitivo dell'Impianto;
- b.** per ciascuno dei servizi *"proporzionali al consumo"*, sarà determinata l'energia complessivamente erogata (anche durante gli eventuali periodi di anticipo e proroghe), calcolata per differenza fra la lettura eseguita ad inizio del servizio e quella eseguita al termine del servizio, eventualmente rettificata secondo quanto previsto *sub A.2.I "Parte I - Condizioni particolari"*.

18) DETERMINAZIONE CONTABILE DELL'ENERGIA EROGATA IN CASO DI FUNZIONAMENTO IRREGOLARE DEL CONTATORE

18.1. In caso di guasto, anomalia e/o disfunzione delle apparecchiature di misurazione dell'energia erogata, l'Azienda provvederà (con oneri a carico della Committente, fatte salve le garanzie sul prodotto) alla celere risoluzione del guasto / disservizio.

18.2. L'Azienda provvederà altresì a darne tempestiva comunicazione alla Committente

fornendo ogni elemento utile alla ricostruzione e definizione dei dati relativi al periodo di irregolare funzionamento, osservando tempi e modi che salvaguardino l'esercizio del diritto di verifica da parte della Committente.

18.3. In caso di guasto, anomalia e/o disfunzione delle apparecchiature di contabilizzazione, si procederà alla determinazione dell'energia erogata durante il periodo di mancato/irregolare funzionamento del misuratore, confrontando i dati di un periodo noto, temporale omogeneo, con funzionamento regolare, con i dati di un periodo temporale di mancato/irregolare funzionamento equivalente per volumi erogati e per "Gradi-Giorno". Nel fare ciò verranno utilizzati i parametri indicati nella "Parte I - Condizioni particolari", capo "A) Definizione delle prestazioni" e si ricorrerà all'applicazione delle seguenti formule:

a. quanto al servizio di riscaldamento

$$\text{Mwh ricercati} = \frac{\text{MWh erogati nel periodo equivalente}}{\text{°Giorni rilevati nel periodo di mancato funzionamento equivalente}} \times \text{°Giorni rilevati nel periodo di mancato funzionamento}$$

b. quanto al servizio di erogazione acqua calda ad uso sanitario

$$\text{Mwh ricercati} = \frac{\text{MWh erogati nel periodo equivalente}}{\text{Volumi erogati nel periodo funzionamento equivalente}} \times \text{Volumi erogati nel periodo di mancato funzionamento}$$

19) DETERMINAZIONE A CONSUNTIVO DEI PREZZI AGGIORNATI DEI SERVIZI

19.1. Al termine di ogni esercizio termico verranno determinati i prezzi aggiornati dei servizi, da calcolarsi applicando ai prezzi indicati in offerta "Parte I Condizioni particolari", capo "B) Corrispettivi dei servizi", le variazioni nel frattempo intervenute e calcolate applicando le modalità di cui al punto 19.2 che segue.

19.2. Ognuno dei prezzi indicati sub A.2, A.3, A.4, A.5, "Parte I Condizioni particolari",

verrà aggiornato applicando le seguenti modalità:

- a. (i)** determinazione del costo medio ponderale del *“combustibile”* (calcolato sulla base di tutti i valori unitari succedutisi nel periodo di effettiva erogazione del servizio di approvvigionamento continuo - in caso di Gas naturale - o a lotti - in caso di liquidi);
- (ii)** successiva determinazione del valore percentuale di variazione, tra tale costo medio ponderale ed il corrispondente prezzo indicato sub A.2, A.3, A.4, A.5, *“Parte I Condizioni particolari”*; **(iii)** applicazione della percentuale di variazione così determinata, ai prezzi indicati nella *“Parte I - Condizioni particolari”*, capo *“B Corrispettivi dei servizi”*;
- b. (i)** determinazione del prezzo medio ponderale della *“mano d’opera”* (calcolato sulla base di tutti i valori unitari succedutisi nel periodo di effettiva erogazione del servizio);
- (ii)** successiva determinazione del valore percentuale di variazione tra tale costo medio ponderale ed il corrispondente prezzo indicato nella *“Parte I - Condizioni Particolari”*, capo *“C) Dati economici di riferimento a base d’offerta”*; **(iii)** applicazione della percentuale di variazione così determinata ai prezzi indicati nella *“Parte I - Condizioni Particolari”*, capo *“C) Dati economici di riferimento a base d’offerta”*.

20) DETERMINAZIONE DEL COSTO TOTALE ANNUALE DEI SERVIZI A CONSUNTIVO

20.1. Al termine di ogni esercizio termico l’Azienda produrrà i conteggi necessari a determinare il costo totale annuale di tutti i servizi.

20.2. In particolare tale costo verrà così determinato e documentato al Committente:

a. per ciascuno dei servizi erogati, verrà determinato il prezzo totale annuo consuntivo, costituito dal prodotto fra la quantità consuntiva del servizio erogato ed il relativo prezzo aggiornato (entrambi come determinati dagli artt. 17, 18 e 19);

b. verrà poi determinato il costo totale annuale di tutti i servizi, sommando tra di loro i prezzi totali annui riferiti a ciascun servizio (come determinati al punto “a” che precede).

20.3. Il costo totale annuale dei servizi, come sopra individuato, costituirà il corrispettivo finale dovuto dal Committente all’Azienda per il *Servizio di Energia Plus*.

20.4. Il conguaglio tra il corrispettivo finale dovuto e le quote di acconto versate dal Committente nel corso della stagione sarà fatturato, ovvero accreditato, dalla Azienda

in occasione dell'apposita rata di conguaglio come prevista nella "Parte I - Condizioni particolari", capo "D) Termini e condizioni di pagamento".

21) FATTURAZIONI E PAGAMENTI DEL SERVIZIO PER "ANNO TERMICO"

21.1. Il pagamento dei corrispettivi dovuti a qualsiasi titolo dal Committente all'Azienda, dovrà essere eseguito nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. salvo quanto diversamente e specificatamente pattuito fra le Parti, il pagamento potrà avvenire a mezzo di transazione bancaria o a mezzo di assegno, con disponibilità delle somme entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della fattura, e si intenderà comunque convenzionalmente eseguito presso la sede dell'Azienda;

b. in caso di ritardato pagamento (cfr. "Parte I - Condizioni particolari", capo "D) Termini e condizioni di pagamento"), l'Azienda, previa messa in mora, potrà emettere fattura di addebito per interessi moratori, pari al tasso degli interessi legali vigenti al momento della messa in mora, maggiorati di una percentuale pari al xx% (xxpercento). Le Parti danno atto e confermano che tale ultima pattuizione è stata oggetto di specifica trattativa tra le stesse ed in segno di conferma ed accettazione, la medesima viene qui appositamente sottoscritta _____
_____ (mettere firme).

21.2. In caso di protratta e/o reiterata e/o ritardata inadempienza dei pagamenti dovuti, sarà facoltà dell'Azienda procedere:

a. alla sospensione del *Servizio di Energia Plus* oggetto del presente Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1460 c.c., previo preavviso scritto al Committente di 10 (dieci) giorni;

b. alla risoluzione del Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., per colpa del Committente, secondo modalità e termini di cui al successivo art. 27, a nulla valendo l'eventuale addebito da parte dell'Azienda di interessi moratori e/o il conseguente pagamento da parte del Committente.

21.3. Fermo restando che la Committente è responsabile verso l'Azienda delle obbligazioni contrattuali assunte e, segnatamente, degli aspetti connessi con l'esecuzione e puntualità

nei pagamenti, tra le Parti resta inteso che i singoli condomini sono responsabili verso l'Azienda solo ed esclusivamente per la quota parte di loro spettanza⁴.

21.4. L'Azienda, per valutare l'opportunità di intraprendere azioni per il recupero dei propri crediti nei confronti dei singoli condomini, potrà richiedere per iscritto al Committente un elenco dei condomini morosi per quote di loro spettanza relative ai servizi di cui al presente Contratto. Tale elenco dovrà essere consegnato all'Azienda entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta e dovrà contenere gli indirizzi, i dati anagrafici e fiscali dei singoli condomini morosi in possesso del Committente al momento della richiesta, nonché l'indicazione dell'ammontare delle singole morosità con riferimento ai servizi di cui al presente Contratto. Qualora il Committente non fosse in grado di fornire all'Azienda i dati anagrafici e fiscali dei singoli condomini morosi corretti e/o completi, lo stesso si impegna comunque a cooperare con l'Azienda per aiutarla a reperire i dati mancanti⁵.

22) DURATA DEL CONTRATTO E RINNOVO TACITO

22.1. Il presente Contratto avrà una durata come indicata nella *"Parte I - Condizioni particolari"*, capo *"E) Durata del contratto"*.

22.2. Alla sua naturale scadenza il presente Contratto si intende tacitamente rinnovato di anno in anno, salvo disdetta che una delle Parti dovrà comunicare all'altra a mezzo di lettera raccomandata a.r. e con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni.

22.3. In ogni caso, fatte salve le deroghe previste ai sensi del D.Lgs. 30.05.2008 n. 115, allegato II, articolo 6 comma 2, la durata del presente Contratto non potrà essere superiore a 10 (dieci) anni.

4. Clausola da inserire solo nel caso in cui il Committente sia un Condominio

5. Clausola da inserire solo nel caso in cui il Committente sia un Condominio

CAPO III

CLAUSOLE DI CARATTERE GENERALE

23) CONSEGNA LOCALI IMPIANTI

23.1. Il Committente si impegna a consegnare il locale impianti (e relative pertinenze) dotati di idonei dispositivi di chiusura e l'Azienda si impegna ad assicurarne e mantenerne l'efficienza nel tempo.

23.2. Le Parti si impegnano ad adottare ogni e qualsiasi provvedimento necessario ad impedire l'accesso ai locali da parte di personale estraneo all'Azienda e/o dalla stessa non formalmente autorizzato.

23.3. Il Committente, in qualità di proprietario, ha la custodia dei locali medesimi ed è responsabile in caso di accessi non autorizzati, esonerando di fatto l'Azienda da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a cose o persone per qualunque motivo coinvolte, ovvero per ogni e qualsiasi anomalia, disfunzione e/o danno conseguente o collegabile, con l'eccezione degli eventi riconducibili a fatto e colpa dell'Azienda .

24) MIGLIORIE

24.1. In tutti i casi in cui l'Azienda ritenga opportuna l'adozione di migliorie di carattere tecnico/gestionale per conseguire migliori condizioni di comfort e/o riduzioni del consumo energetico, dovrà farne immediata segnalazione al Committente.

24.2. Fermo restando che gli oneri per l'adozione delle migliorie saranno ad esclusivo carico dell'Azienda, il Committente entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui all'art. 24.1 che precede, potrà manifestare all'Azienda il proprio dissenso scritto all'adozione delle migliorie segnalate e in questa ipotesi l'Azienda dovrà astenersi dall'adottarle.

24.3. Qualora la mancata adozione delle migliorie proposte dall'Azienda, possa causare danni significativi a carico della medesima, quest'ultima potrà risolvere il presente Contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. (*Clausola risolutiva espressa*), fatto salvo il diritto al risarcimento degli eventuali danni subiti.

24.4. L'Azienda, rimane esclusiva proprietaria delle apparecchiature e componenti introdotti a titolo di miglioria, qualora ciò sia avvenuto a sua cura e spese. In quest'ipotesi, qualora le migliorie possano essere separate senza arrecare nocumento, l'Azienda ha diritto di toglierle alla scadenza/cessazione del presente Contratto, salvo che il Committente non preferisca ritenerle pagando un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Identica indennità dev'essere versata dal Committente a favore dell'Azienda per tutte le migliorie che non possono essere tolte senza recare nocumento.

25) DISPOSIZIONI INTEGRATIVE

25.1. Il presente Contratto potrà eventualmente comprendere anche l'esecuzione di opere, prestazioni o servizi non esplicitamente contemplati nelle *"Condizioni Particolari"* e nelle *"Condizioni Generali"* a condizione che, in conformità a quanto previsto nella *"Parte I - Condizioni particolari"*, capo *"F) Statuizioni finali"*, il relativo accordo abbia forma scritta e sia sottoscritto da entrambe le Parti.

25.2. L'esecuzione di ogni e qualsiasi fornitura, opera o prestazione conseguente, derivante e/o rilevante ai fini dell'esercizio del presente Contratto, ma non ricompresa nei corrispettivi pattuiti, rimane a carico ed onere del Committente. A tal fine, il Committente potrà richiedere un'offerta tecnico economica, oltre che all'Azienda, ad altri soggetti di suo gradimento purché in possesso di requisiti idonei e correlati alla prestazione/fornitura da eseguire. In quest'ipotesi l'Azienda sarà comunque tenuta e fornire ogni assistenza eventualmente richiesta, ed il Committente dovrà organizzare, gestire e condurre i lavori commissionati fino alla loro conclusione e fino all'ottenimento delle documentazioni/certificazioni conclusive, consegnandone copia all'Azienda per l'adempimento degli obblighi alla stessa pertinenti.

25.3. Ogni e qualsiasi segnalazione o comunicazione intercorsa fra le Parti, eventualmente anche in esercizi precedenti, inoltrata nei modi e nelle forme prescritti, cui non sia stata data radicale e definitiva risoluzione si intende automaticamente rinnovata e reiterata all'inizio di ogni nuovo esercizio termico, e ciò, in via non esclusiva ma con esplicito

e particolare riferimento agli aspetti legati alla sicurezza, funzionalità e regolarità di esercizio degli impianti.

26) FORZA MAGGIORE

26.1. Ogni e qualsiasi obbligazione contrattuale si intende assunta dall'Azienda con la clausola del *"salvo casi di forza maggiore"* quali - a titolo esemplificativo ma non esaustivo - atti vandalici e/o dolosi, eventi fortuiti e/o accidentali, calamità naturali, guerre, sommosse o scioperi, contingentamento dei combustibili, sospensione o interruzione dei trasporti e/o dell'erogazione attraverso reti di distribuzione urbana, ecc; nei casi in specie l'Azienda è esonerata da ogni e qualsiasi obbligo di risarcimento verso il Committente, i Condomini, e/o eventuali altri aventi causa.

27) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E RECESSO ANTICIPATO

27.1. Ogni contestazione o reclamo relativo all'esecuzione del presente Contratto dovrà essere effettuato per iscritto con le modalità ed ai recapiti indicate *"Parte I- Condizioni particolari"*, capo *"F.3 - Statuizioni finali"*, e verrà considerata validamente effettuata solo se inviata nel rispetto di quanto ivi previsto.

Le notifiche e/o comunicazioni, eseguite nel rispetto delle modalità indicate, assumeranno efficacia a tutti gli effetti dalla data di ricevimento da parte del destinatario.

27.2. Fermo restando quanto già previsto nei precedenti articoli delle *"Condizioni generali"*, il presente Contratto si risolverà di diritto, ai sensi dell'art.1456 c.c. (*Clausola risolutiva espressa*) - salvo il diritto al risarcimento degli eventuali danni - mediante semplice comunicazione scritta fra le Parti, per il verificarsi di una qualsiasi delle seguenti ipotesi:

a. mancato o non corretto adempimento di una qualsiasi delle obbligazioni previste agli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13, delle *"Condizioni generali"*;

b. mancata e/o reiterata omissione di opere, prestazioni e/o interventi rilevanti ai fini della sicurezza e funzionalità degli impianti, sia essa imputabile al Committente, con riferimento agli aspetti legati alla ordinazione o alla esecuzione da parte di terzi estranei

al presente Contratto, che all'Azienda per gli aspetti legati alla tardiva, incompleta o non corretta esecuzione delle obbligazioni assunte;

c. mancato rispetto dei termini di pagamento secondo quanto previsto precedente art. 21;

d. se una delle Parti venisse assoggettata ad una qualsiasi delle procedure concorsuali;

e. cessione del presente Contratto dall'Azienda a soggetti terzi, senza la preventiva autorizzazione scritta del Committente;

f. mancato adempimento da parte dell'Azienda delle norme vigenti in materia di assicurazione, trattamento economico e previdenziale del personale;

g. mancato adempimento delle norme vigenti in materia di sicurezza e antinfortunistica.

27.3. Prima di dar luogo all'immediata risoluzione del presente Contratto ex art. 1456 c.c., la Parte interessata può scegliere di intimare per iscritto all'altra Parte di porre rimedio ai fatti contestati entro il termine che la stessa riterrà opportuno concedere, ma, comunque, mai inferiore a 5 (cinque) giorni lavorativi. Trascorso inutilmente tale termine il presente Contratto si intenderà risolto di diritto ex art. 1456 c.c., senza necessità di altre comunicazioni e fatto in ogni caso salvo il diritto al risarcimento di eventuali danni.

27.4. (i) Entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni successivi alla risoluzione del presente Contratto, le Parti, in contraddittorio tra loro, provvederanno alla determinazione del corrispettivo dovuto all'Azienda per i servizi correttamente resi sino alla data di risoluzione, applicando i criteri indicati nella "*Parte I - Condizioni particolari*", capo "*B) Corrispettivi dei servizi*" e nella "*Parte II - Condizioni generali*", artt. 17, 18, 19, 20. **(ii)**

Il pagamento del corrispettivo così individuato verrà saldato dal Committente entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data emissione fattura dell'Azienda. **(iii)** Per quanto riguarda il valore residuo delle opere indicate nella "*Parte I - Condizioni particolari*", capo "*A.1) Prestazione ed opere di adeguamento normativo o funzionale*" (**Allegato 2**), per le quali era stato concordato un progetto di rateizzazione (**Allegato 3**), l'Azienda fornirà la rendicontazione del saldo dovuto per le predette opere e la Committente ne eseguirà il pagamento, con le seguenti modalità alternative: a) in un'unica soluzione entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della relativa fattura, nell'ipotesi di cui all'art. 27.2.c che precede; b) mediante un numero di rate mensili pari alle annualità contrattuali

non ancora scadute, in tutte le altre ipotesi di cui all'art. 27.2 che precede. **(iv)** Tuttavia, qualora la risoluzione del Contratto sia stata determinata da fatto e colpa dell'Azienda, il Committente tratterà a titolo di penale (salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno) una somma così calcolata: dal saldo dovuto a seguito della rendicontazione di cui al punto **(iii)** che precede, verrà trattenuta una somma pari al **xx%** (**xx**per cento) ⁶ di tale saldo.

27.5. Qualora il Committente, per decisione unilaterale e non motivata da una delle ipotesi contemplate all'art. 27.2 che precede, intenda avvalersi della facoltà di recesso di cui all'art. 1671 c.c. (*Recesso unilaterale dal contratto*), sarà tenuto a saldare all'Azienda quanto alla stessa dovuto applicando all'uopo le previsioni di cui all'**art. 27.4**, oltre che a corrisponderle a titolo di indennizzo per mancato guadagno, una somma così calcolata: il saldo dovuto a seguito della rendicontazione di cui all'art. **27.4.iii** che precede, verrà maggiorato di una somma pari al **xx%** (**xx**per cento) ⁷ di tale saldo. Il Committente provvederà al saldo dell'indennizzo come sopra determinato in un'unica soluzione entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della rendicontazione del saldo dovuto per tale indennizzo, previa emissione della relativa fattura da parte dell'Azienda.

28) OBBLIGHI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI

28.1. Ai sensi del Testo Unico D.Lgs. 08.04.2008, n. 81 "Salute e sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro"

Il Committente si impegna a:

- a.** consegnare all'Azienda le aree di lavoro interessate perfettamente rispondenti alle disposizioni vigenti;
- b.** fornire, in attuazione all'art. 26 comma 1, lett. b), D.Lgs 81/2008, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente Contratto, e successivamente in occasione di ogni e qualsiasi variazione che dovesse intervenire, l'informativa sui rischi specifici nonché a produrre, ove prescritto, la relativa documentazione (manuali di sicurezza, schede tecniche dei prodotti, procedure, etc.);

6. La percentuale dovrà essere uguale a quella dell'art. 27.5

7. La percentuale dovrà essere uguale a quella dell'art. 27.4

c. predisporre, ai sensi del 3° comma del medesimo articolo, un unico documento di valutazione che indichi le misure adottate per eliminare o ridurre al minimo i rischi da interferenze (DUVRI), redatto in conformità all'articolo 26 comma 2, D.Lgs. 81/2008;

Il documento indicato (DUVRI), siglato dalle Parti, quale **Allegato 7**, si unisce al presente Contratto per farne parte integrante e sostanziale; nei casi di omessa o ritardata consegna l'Azienda è fin d'ora esplicitamente sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità ed ha diritto di essere tenuta manlevata ed indenne da parte del Committente.

L'Azienda si impegna a:

d. utilizzare esclusivamente personale regolarmente assicurato presso l' I.N.A.I.L. a tutela verso gli infortuni sul lavoro, e presso l' I.N.P.S. a tutela verso le malattie e la previdenza sociale;

e. fornire, ove ricorrano specifici obblighi legislativi, tutta la documentazione prescritta (manuali di sicurezza, schede tecniche dei prodotti, procedure, etc.);

f. attenersi scrupolosamente alle istruzioni ricevute ed alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili in tema di igiene e sicurezza sul lavoro e antinfortunistica nei confronti dei propri dipendenti;

g. far osservare scrupolosamente ai propri dipendenti, nello svolgimento delle prestazioni, tutte le disposizioni di igiene e sicurezza sul lavoro e antinfortunistica eventualmente adottate dal Committente.

In adempimento agli obblighi previsti dall'art. 26, comma 5, D.Lgs 81/2008, l'Azienda dichiara che i costi derivanti e conseguenti dalla attuazione dei provvedimenti attinenti la sicurezza in senso lato, sono compresi e compensati nei corrispettivi in misura pari al 2,0 % (duepercento) del valore complessivo offerto per le attività di riqualificazione degli impianti, ed in misura pari allo 0,20 % (zerovirgolaventipercento) del valore complessivo offerto per le attività di esercizio.

29) TUTELA DELLA PRIVACY

29.1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 *“Tutela della privacy”*

l'Azienda informa il Committente che i dati dallo stesso forniti saranno:

- a.** raccolti e trattati conformemente a criteri di correttezza, liceità, trasparenza e tutela dei dati medesimi e per le sole finalità di corretta esecuzione del presente Contratto;
- b.** trattati attraverso strumenti cartacei, informatici e/o telematici, che ne garantiscano sempre e comunque la riservatezza e la sicurezza;
- c.** il conferimento dei dati è obbligatorio per la corretta esecuzione del presente Contratto e l'eventuale rifiuto a fornire tali dati potrebbe comportare la mancata prosecuzione del presente Contratto;
- d.** comunicati/diffusi alle Amministrazioni Pubbliche, e/o a società che svolgono a favore dell'Azienda attività di collaborazione, consulenze o promozionali e comunque esclusivamente per finalità gestionali, commerciali, statistiche e/o promozionali;
- e.** il titolare del trattamento è _____ [*ragione sociale*], P. IVA [_____] C.F. [_____], in persona del sig. [*cognome e nome*] in qualità di [*qualifica - carica*], con sede in [*località*] - [*indirizzo*]
- f.** il responsabile del trattamento è _____ (mettere nome del responsabile dell'Azienda)

29.2. In ogni momento il Committente potrà esercitare i suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 7 D.Lgs. 193/2003. In particolare il Committente ha diritto di ottenere: l'indicazione dell'origine dei dati personali, delle finalità e delle modalità di trattamento; della logica applicata per il trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici, degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del trattamento (art. 7, comma 2, D.Lgs. 196/2003); l'aggiornamento, la rettifica o (quando vi ha interesse) l'integrazione dei dati; la cancellazione, la loro trasformazione in forma anonima, il blocco dei dati trattati in violazione di legge, l'attestazione che tali ultime operazioni sono state portate a conoscenza dei soggetti ai quali i dati sono stati trasmessi o diffusi (art. 7, comma 3, D.Lgs. 196/2003). Il Committente ha altresì diritto di opporsi in tutto o in parte per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano (anche se pertinenti allo scopo della raccolta) ed ha diritto di opporsi al trattamento dei dati personali a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per compimento commerciale (art. 7, comma 4, D.Lgs. 196/2003).

30) DISPOSIZIONI FINALI

30.1. Il presente Contratto, e le obbligazioni che attraverso di esso l'Azienda assume, risultano regolati e riferiti alle norme della legislazione italiana vigenti alla data di sottoscrizione del Contratto; in subordine potranno trovare applicazione le norme, usi e consuetudini vigenti e pertinenti per materia contrattuale.

30.2. Ogni ed eventuale obbligo derivante da sopravvenute disposizioni normative, diverrà automaticamente parte integrante ed essenziale del presente Contratto, con obbligo delle Parti, ciascuna per quanto di propria competenza, di darne applicazione.

30.3. Le Parti concordano che, prima di iniziare qualsiasi azione giudiziale, potranno scegliere di sottoporre tutte le controversie derivanti dal presente Contratto o ad esso collegate - ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione - al tentativo di conciliazione secondo le disposizioni del regolamento del relativo Servizio della Camera di Commercio⁸ di [_____] che le Parti espressamente dichiarano di conoscere e di accettare integralmente. In ogni caso, per ogni e qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, all'applicazione, esecuzione del presente Contratto è competente in via esclusiva il Foro di domicilio del Committente.

30.4. Le spese di registrazione del presente Contratto sono a carico delle Parti in misura paritaria. L'onere di provvedere alla registrazione del presente Contratto è a carico dell'Azienda, che vi provvederà entro il termine di 5 (cinque) giorni dalla data di sottoscrizione.

30.5. Si uniscono al presente Contratto, siglati dalle parti, per farne parte integrante e sostanziale i seguenti Allegati:

Allegato 1: certificato rilasciato da [Camera di Commercio di _____];

Allegato 2: "Descrizione Lavori e Distinta Materiali";

Allegato 3: "Progetto di rateizzazione e di finanziamento delle opere";

Allegato 4: Tabella Gradi Giorno e Formule di Calcolo;

Allegato 5: Nomina alla funzione di "Terzo Responsabile";

Allegato 6: "Verbale sullo stato del Sistema Edificio-Impianto alla data della consegna";

Allegato 7: Documento DUVRI, redatto in conformità all'articolo 26 comma 2, D.Lgs.

81/2008;

Allegato 8: Delibera assembleare del Condominio⁹.

DATA e FIRMA delle PARTI _____

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1326, 1341, 1342 e seguenti del Codice Civile, si intendono specificatamente lette, comprese ed accettate tutte le clausole di cui alla presente *“Parte II - Condizioni generali”*, artt.: **1)** Oggetto; **2)** Adempimenti preliminari a carico dell’Azienda; **3)** Conferimento mansione Terzo Responsabile e consegna Sistema Edificio-Impianto; **4)** Assunzione della mansione di *“Terzo responsabile”* ed adempimenti conseguenti; **5)** Ulteriori adempimenti preliminari a carico dell’Azienda; **6)** Erogazione dei servizi pattuiti; **7)** Verifiche funzionalità apparati misurazione; **8)** Fornitura combustibile; **9)** Custodia del combustibile; **10)** Organizzazione e coordinamento delle attività di esercizio (UNI 8364-1); **11)** Attività di conduzione dell’Impianto Termico (UNI 8364-2); **12)** Forniture e prestazioni per il controllo e la manutenzione dell’Impianto Termico (UNI 8364-3); **13)** Attività di integrazione e controllo per l’esecutività di gestione del servizio (UNI 10389); **14)** Servizi non ricompresi nel contratto; **15)** Attività di approvvigionamento del combustibile e gestione delle scorte; **16)** Determinazione del canone a preventivo e conguaglio a consuntivo; **17)** Consuntivazione quantitativa dei servizi erogati; **18)** Determinazione contabile dell’energia erogata in caso di funzionamento irregolare del contatore; **19)** Determinazione a consuntivo dei prezzi aggiornati dei servizi; **20)** Determinazione del costo totale annuale dei servizi a consuntivo; **21)** Fatturazioni e pagamenti del servizio per *“anno termico”*; **22)** Durata del contratto e rinnovo tacito; **23)** Consegna locale Impianti; **24)** Migliorie; **25)** Disposizioni integrative; **26)** Forza maggiore; **27)** Clausola risolutiva espressa e recesso anticipato; **28)** Obblighi in materia di salute e sicurezza dei lavoratori; **29)** Tutela della privacy; **30)** Disposizioni finali.

DATA E FIRMA COMMITTENTE _____

8. Competente per territorio rispetto al luogo in cui il contratto è eseguito.

9. Da allegare solo nel caso in cui il Committente sia un Condominio

ALLEGATI

CONTRATTO
Servizio Energia

PLUS

ALLEGATO 1 al Contratto Servizio Energia Plus N°.....del gg/mm/aaaa

Certificato rilasciato da ["Camera di Commercio di _____"]



**CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO**

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI MILANO
UFFICIO REGISTRO IMPRESE

CERTIFICATO DI ISCRIZIONE NELLA SEZIONE ORDINARIA
DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA

Codice fiscale e numero di iscrizione: xxxxxx
del Registro delle Imprese di Milano
data di iscrizione: xx/xx/xxxx

Iscritta nella sezione ORDINARIA

Iscritta con il numero Repertorio Economico Amministrativo: xxxxxx
Denominazione: CCIAA srl
Forma Giuridica: SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA
Sede: Milano, Via Meravigli 9/B
Indirizzo Pubblico di posta elettronica certificata: protocollo.cciaa@
mi.legalmail.camcom.it

Oggetto sociale:

INSTALLAZIONE, TRASFORMAZIONE, AMPLIAMENTO E MANUTENZIONE DI IMPIANTI DI RISCAL-
DAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE.

SISTEMA DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

AMMINISTRATORE UNICO

numero di componenti in carica: 1

durata in carica ILLIMITATA

INFORMAZIONI PATRIMONIALI E FINANZIARIE

capitale sociale in euro:

deliberato 50.000,00

sottoscritto 50.000,00

versato 50.000,00

attività esercitata nella sede legale:

LA SOCIETÀ HA INIZIATO L'ATTIVITÀ DI: installazione impianti riscaldamento e
raffrescamento

TITOLARE DI CARICHE O QUALIFICHE

Mario Rossi

Amministratore unico nominato con atto del xx/xx/xxxx

P. IL CONSERVATORE DEL REGISTRO
L'ADDETTO

ALLEGATO 2 al Contratto Servizio Energia Plus N°.....del gg/mm/aaaa

“Descrizione Lavori e Distinta Materiali”

Inserire la descrizione dei lavori da effettuare, con i relativi valori economici, da sottoscrivere a cura delle parti (vedi Parte 1 “Condizioni particolari di contratto” - art. A.1)

Capitolo	1	Voce	Totale ₁
1	Quantità	Descrizione	Valore
1 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
1 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
Capitolo	2	Voce	Totale ₂
2 _n	Quantità	Descrizione	Valore
2 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
2 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
Capitolo	3	Voce	Totale ₃
3 _n	Quantità	Descrizione	Valore
3 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
3 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
Capitolo	4	Voce	Totale ₄
4 _n	Quantità	Descrizione	Valore
4 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
4 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
RIEPILOGO COSTI			
Capitolo 1		voce	Totale ₁
Capitolo 2		voce	Totale ₂
Capitolo 3		voce	Totale ₃
Capitolo 4		voce	Totale ₄
Capitolo 5		voce	Totale ₅
TOTALE			€ 0,00

L'Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

ALLEGATO 3 al Contratto Servizio EnergiaPlus N°.....del gg/mm/aaaa

“Progetto di rateizzazione e di finanziamento delle opere”

(vedi Parte 1 “Condizione particolari di contratto” - art. B1)

Le Parti concordano in € ,_____ il prezzo complessivo delle opere da eseguirsi di cui all’**Allegato 2**, oltre agli oneri finanziari per ulteriori € _____ per un TOTALE complessivo, quindi, di € _____ (oltre IVA nella misura di legge) da rateizzarsi in ____ (_____) anni per gli importi annuali riportati nella tabella che segue. Le Parti danno atto che la rateizzazione del prezzo è stata scelta dal Committente valutando le diverse opzioni proposte dall’Azienda.

- a) valore delle opere (IVA esclusa)
- b) oneri finanziari
- c) valore delle opere più oneri finanziari
- d) durata complessiva della rateizzazione
- e) tasso fisso di interesse annuo
- f) Canone Annuo complessivo (capitale e oneri finanziari)**

N° rata	Stagione	Rata Annua	Quota Capitale	Quota Interessi	Capitale residuo
1	aaa/aaa ₊₁	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2	aaa ₊₁ /aaa ₊₂	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3	aaa ₊₂ /aaa ₊₃	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
4	aaa ₊₃ /aaa ₊₄	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	aaa ₊₄ /aaa ₊₅	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Totale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

L’Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

ALLEGATO 4 al Contratto Servizio Energia Plus N°.....del gg/mm/aaaa
Tabella Gradi Giorno e Formule di Calcolo

Sviluppo dei i valori contrattuali rapportati con i valori desunti dal DPR 412/93

I gradi giorno nominali assunti a riferimento sono rilevati presso [indicare la stazione meteorologica prevista contrattualmente] e rappresentano: [indicare il criterio adottato per la determinazione dei gg - esempio media degli ultimi X anni].

VOCE		CONTRATTO	DPR 412/93
a) Zona Climatica	fascia		E
b) periodo contrattuale annuo	giorni	_____	183
c) Data Inizio	Dal	_____	15 Ott
d) Data termine	Al	_____	15 Apr
e) Ore giorno di erogazione del servizio	h	14	14
f) temperatura ambiente	T°	20	20
g) fabbisogno presunto di energia termica	MWh		
h) gradi giorno nominali assunti a riferimento (Osservatorio di riferimento indicare quello piu prossimo)	gg		
i) Rapporto tra fabbisogno presunto di energia termica e gradi giorno nominali assunti a riferimento	MW/gg	$\frac{\text{MWh contrattuali}}{\text{Gradi giorno contrattuali}}$	$\frac{\text{MWh contrattuali}}{\text{Gradi giorno contrattuali}}$
j) Importo unitario	€/MWh		
B1) servizio di climatizzazione invernale quota riferita al consumo di energia	€	j x h	j x h
B2) servizio di produzione acqua calda ad uso igienico sanitario quota riferita al consumo di _____ (Energia o Acqua immessa nell'impianto)	€		
B3) servizio climatizzazione estiva	€		
B4) Quota di esercizio relativa ai punti 1) e 2) ove offerto	€		
Totale servizi	€		
B5) canone annuo complessivo (capitale e oneri finanziari)	€		
IMPORTO GLOBALE PRESUNTO ANNUO	€		

L'Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

ALLEGATO 5 al Contratto Servizio Energia Plus N°.....del gg/mm/aaaa

Nomina alla funzione di “Terzo Responsabile”

Il documento dovrà:

- indicare i riferimenti completi dell’Azienda e del Committente;
- specificare il possesso dei requisiti di cui al D.M. 37/08 e successive modifiche;
- specificare il possesso delle certificazioni UNI/EN richieste dalla legge.

L’Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

ALLEGATO 6 al Contratto Servizio Energia Plus N°del gg/mm/aaaa

Verbale sullo stato del Sistema Edificio-Impianto alla data della consegna

Le parti dovranno sottoscrivere un verbale di presa in consegna riportante lo stato dell'impianto.

ALLEGATO 7 al Contratto Servizio Energia Plus N°del gg/mm/aaaa

Documento DUVRI in corso di validità (Documento Unico Valutazione Rischi), redatto in conformità all'articolo 26 comma 2, D.Lgs. 81/2008

Per presa visione

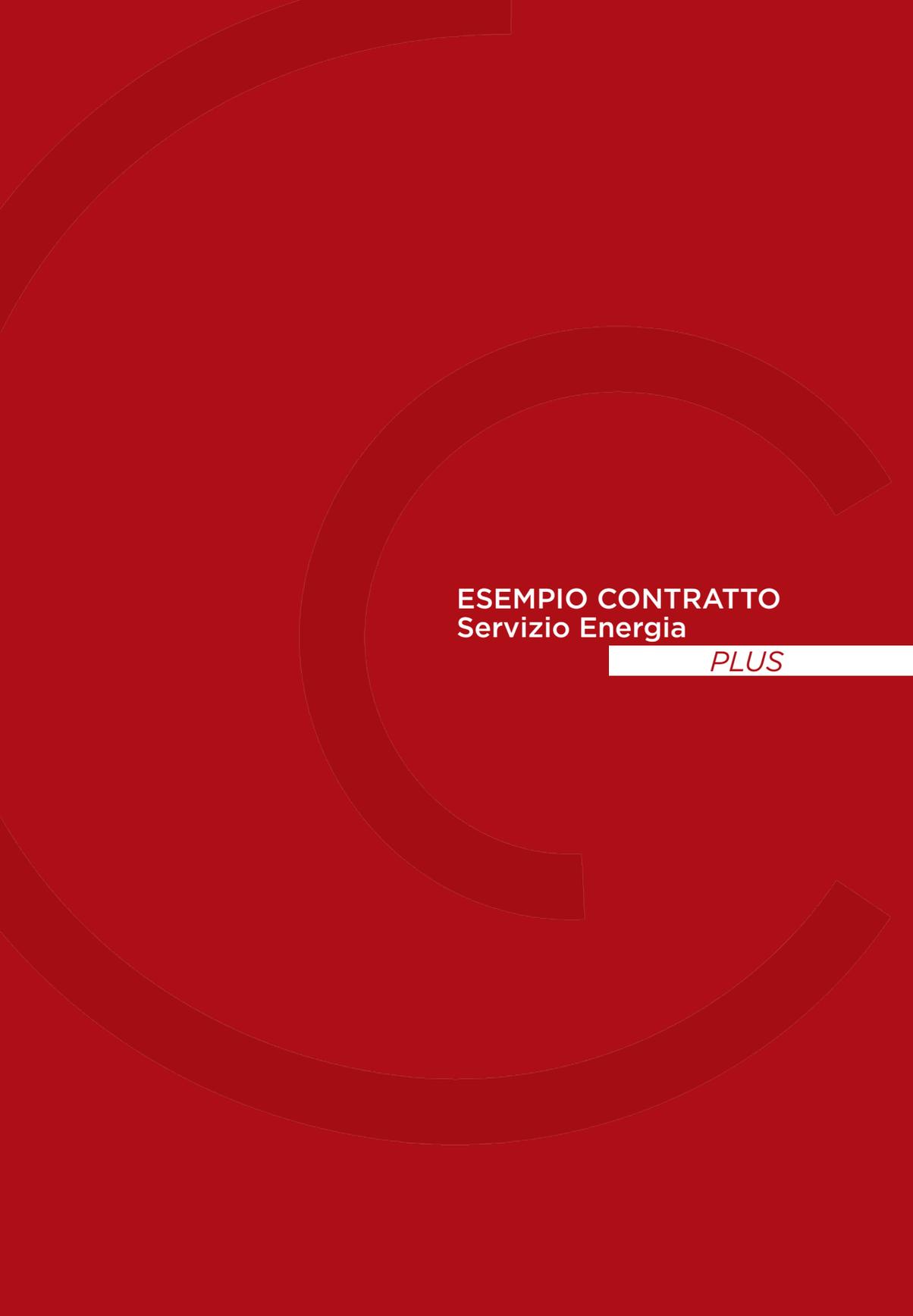
L'Azienda	_____	
	(luogo e data)	(timbro e firma)
Il Committente	_____	
	(luogo e data)	(timbro e firma)

ALLEGATO 8 al Contratto Servizio Energia Plus N°del gg/mm/aaaa

*Delibera assembleare del Condominio*¹⁰

Vedi intestazione del contratto pag. 71 nota 1

10. *Da allegare solo nel caso in cui il Committente sia un Condominio.*



ESEMPIO CONTRATTO
Servizio Energia

PLUS

CONTRATTO SERVIZIO ENERGIA PLUS

Tra

_____ [ragione sociale], **P. IVA** [_____] **C.F.** [_____], **in persona del sig.** [cognome e nome] **in qualità di** [qualifica - carica], **con sede in** [località] - [indirizzo]

(di seguito, per brevità, definito Azienda)

e

_____ [ragione sociale: Condominio di via], **C.F.** [_____], **in persona del sig.** [cognome e nome] **in qualità di** [qualifica - carica], **con sede in** [località] - [indirizzo]

(di seguito, per brevità, definito Committente)¹

Entrambe congiuntamente indicate come Parti

PREMESSO

A. che ai sensi dell'allegato II, par. 2, lett. "b" D.Lgs 30 maggio 2008, n. 111, il presente *Contratto di Servizio Energia Plus* è un contratto di "**rendimento energetico** che ha per oggetto l'erogazione dei beni ed i servizi necessari alla gestione ottimale ed al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo di energia", al fine di realizzare gli obiettivi di risparmio energetico di cui all'art. 3 D.Lgs. 115/2008 e di cui all'allegato II, par. 5, lett "a", D.Lgs. 115/2008. Inoltre il presente Contratto di Servizio Energia Plus, assolve la finalità di **(i)** comprovare l'esecuzione delle forniture, opere e prestazioni in esso previste costituendone formale testimonianza valida per tutti gli effetti di legge (D.Lgs. 115/2008, allegato II, par. 5, comma 3, lett. "b"); **(ii)** avere validità equivalente a un contratto di locazione finanziaria nel dare accesso ad incentivi e agevolazioni di qualsiasi natura finalizzati alla gestione ottimale e al miglioramento delle prestazioni energetiche (D.Lgs. 115/2008, allegato II, par. 5, comma 3, lett. "b");

B. che in relazione a quanto previsto al punto A che precede, l'Azienda è soggetto abilitato a prestare servizi energetici verso clienti, pubblici e privati, essendo in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente e, segnatamente:

- abilitazione professionale all'esecuzione del contratto servizio energia plus, richiesto dal D.Lgs. 30.05.2008, n. 115, All. II, art, 3 in conformità alle previsioni di cui ai alla L. 05.03.1990, n. 96 e successive modifiche ed integrazioni (nonché dal D.M. 22.01.2008 n. 37), testimoniato da idoneo certificato rilasciato da [*"Camera di Commercio di Milano"*], che siglato dalle Parti, quale **Allegato 1**, si unisce al presente Contratto per farne parte integrante e sostanziale, così come richiesto dal D.Lgs. 30.03.2008 n. 115, allegato II, par. 3, comma 1, lett. "a";

1. *Attenzione se il Committente è un condominio, specificare come segue: Condominio di via _____ CF _____ in persona del sig. _____ in qualità di _____ (sede/indirizzo _____), il quale agisce in virtù di delibera assembleare che, siglata dalle parti (Allegato 8), si unisce al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.*

- idoneità ad assumere la qualifica e la mansione di “*Terzo responsabile dell’esercizio e della manutenzione*”, ai sensi dell’art. 1, comma 12, lettera “o”, D.P.R. 26.08.1993 n. 412, avendone tutti i requisiti necessari;

C. che in conformità a quanto previsto dalla normativa citata al punto che precede, il “*Servizio di Energia Plus*” di cui al presente Contratto, comprenderà le seguenti attività:

- interventi di adeguamento normativo e di riqualificazione energetica e funzionale degli impianti;
- fornitura di servizi energetici con sistema di contabilizzazione a “Mega-wattora (MWh)”;
- riduzione dell’indice di energia primaria per la climatizzazione invernale di almeno il **10%** rispetto al corrispondente indice riportato sull’attestato di certificazione;
- riduzione - per i rinnovi o le stipule successive alla prima - dell’indice di energia primaria in misura di almeno **5%** rispetto al corrispondente indice riportato sull’attestato di certificazione.

In particolare, verrà fornito un “**Servizio Energia Plus**”, che nell’osservanza dei requisiti e delle prestazioni di cui al D.Lgs. 30.05.2008 n. 115, allegato II, par. 4 e 5, sarà idoneo ad erogare beni e servizi necessari al rendimento energetico nonché alla gestione ottimale ed al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo di energia (D.Lgs. 30.05. 2008 n. 115, allegato II, par. 2, comma 1, lett. “a”, “b”);

D. che il Committente intende stipulare con l’Azienda - che intende accettare - un contratto avente ad oggetto la fornitura di un [*Servizio Energia Plus*] all’edificio sito in [*Località*] - [*indirizzo*] (di seguito, per brevità, *Edificio*);

E. che come da accordi preliminari intercorsi tra le Parti, l’Azienda ha già espletato - a sua esclusiva cura e spese - sul “**Sistema Edificio-Impianto**” dell’*Edificio* del Committente, attività istruttoria, comprendente un accertamento tecnico, dal quale risulta che - ai fini dell’adeguamento normativo dell’Impianto Termico (di seguito, per brevità, *Impianto*) sotto il profilo della sua funzionalità, della sua sicurezza e dell’efficienza energetica che si traduca in un miglioramento del rendimento energetico - è indispensabile procedere all’esecuzione delle opere dettagliate nella “*Descrizione Lavori e Distinta Materiali*”, che siglato dalle Parti, si unisca al presente Contratto quale **Allegato 2**, per farne parte integrante e sostanziale. In relazione ai costi ed al prezzo delle opere di cui all’**Allegato 2**, l’Azienda ha altresì predisposto un “*Progetto di rateizzazione e di finanziamento delle opere*” - che siglato dalle Parti, si unisce al presente Contratto quale **Allegato 3**, per farne parte integrante e sostanziale - contenente diverse opzioni alternative di rateizzazione e finanziamento dei costi e del prezzo delle opere, finanziamento valevole anche quale strumento finanziario per i risparmi energetici di cui D.Lgs. 30.05.2008, n. 115, allegato II, art. 5, comma 2.

Tutto ciò premesso e ritenuto, tra le Parti in epigrafe indicate
si conviene e si stipula

quanto segue:

1. PREMESSE

1.1. Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

1.2. Il presente Contratto, oltre alle Premesse, si articola in due parti tra loro inscindibili:

- Parte I: "Condizioni Particolari di Contratto";
- Parte II: "Condizioni Generali di Contratto"

2. OGGETTO

2.1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, l'Azienda si obbliga a fornire al Committente (che accetta) un [*Servizio Energia Plus*] il quale per effetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 30.05.2008, n. 115, allegato II, art. 2, comma 1, lett. "b" è un contratto di **rendimento energetico** ed ai sensi del successivo art. 5, comma 3, lett. "b", comprova l'esecuzione delle forniture, opere prestazioni di cui all'Allegato 2, costituendone valida **testimonianza** a tutti gli effetti di legge; ed ha validità equivalente ad un contratto di **locazione finanziaria**, nel dare accesso agli incentivi ed alle agevolazioni finalizzati alla gestione ottimale ed al miglioramento delle prestazioni energetiche.

2.2. Il presente Contratto di *Servizio Energia Plus* è disciplinato alle "Condizioni particolari" nonché alle "Condizioni generali" di seguito pattuite.

PARTE I

CONDIZIONI PARTICOLARI DI CONTRATTO

A. DEFINIZIONE DELLE PRESTAZIONI

Il presente Contratto disciplina le seguenti prestazioni eseguite dall'Azienda a favore del Committente:

A.1. PRESTAZIONI ED OPERE ADEGUAMENTO NORMATIVO CEDUTE IN LOCAZIONE FINANZIARIA EX ART. 5, COMMA 2, D.LGS. 30.05.2008, N. 115

L'Azienda si impegna ad eseguire a favore del Committente (che accetta) le seguenti attività:

a) accertamento della validità ed efficacia dell "*Attestato di Certificazione Energetica*" a testimonianza dello stato del "**Sistema Edificio-Impianto**" esistente anteriormente agli interventi di cui all'**Allegato 2** ("*Descrizione Lavori e Distinta Materiali*");

Qualora il Committente fosse sprovvisto di "*Attestato di Certificazione Energetica*" (o fosse sprovvisto di un valido "*Attestato di Certificazione Energetica*"), l'Azienda si impegna a eseguire le attività necessarie ad ottenere l'emissione di un "*Attestato di Certificazione Energetica*", conforme a quanto disposto dal D.Lgs. 19.08.2005 n. 192, art. 6, redatto a testimonianza dello stato "**Sistema Edificio-Impianto**" esistente anteriormente agli interventi di cui all'**Allegato 2** ("*Descrizione Lavori e Distinta Materiali*");

b) adeguamento normativo del **“Sistema Edificio-Impianto”** ai fini della sua funzionalità, della sua sicurezza e dell'efficienza energetica che si traduca in un miglioramento del rendimento energetico, tramite l'esecuzione delle opere di cui all'**Allegato 2** (*“Descrizione Lavori e Distinta Materiali”*);

c) riqualificazione tecnologica del **“Sistema Edificio-Impianto”**, volta a migliorare le prestazioni del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, con esecuzione delle opere di cui all'**Allegato 2** (*“Descrizione Lavori e Distinta Materiali”*);

d) inoltre, per il servizio di **climatizzazione invernale**:

(i) riduzione - entro e non oltre il primo anno di vigenza contrattuale - dell'*“indice di energia primaria”* di almeno il 10 % rispetto al corrispondente indice riportato sull'*“Attestato di Certificazione Energetica”* esistente;

(ii) aggiornamento - a seguito della riduzione dell'*“indice di energia primaria”* di cui al punto (i) che precede - dell'*“Attestato di Certificazione Energetica”*;

(iii) riduzione - per i rinnovi o le stipule successive alla prima - dell'*“indice di energia primaria”* in misura di almeno 5 % rispetto al corrispondente indice riportato nell'*“Attestato di Certificazione Energetica”*, aggiornato secondo il punto (ii) che precede;

(iv) l'installazione - se tecnicamente fattibile e se richiesti dal Committente - di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione idonei ad impedire il surriscaldamento conseguente ad apporti aggiuntivi gratuiti interni ed esterni. Tali sistemi di termoregolazione e contabilizzazione saranno asserviti a zone ed avranno caratteristiche di uso ed esposizione uniforme. Qualora, il Committente sia già dotato di detti sistemi, si procederà alla verifica della loro funzionalità e alla loro eventuali messa a norma.

Tra le Parti resta inteso che i servizi, le attività e le opere sopra indicate saranno eseguite dall'Azienda con oneri a carico del Committente, il quale provvederà al loro pagamento corrispondendo all'Azienda il canone annuo determinato al successivo punto *“B - Corrispettivi dei Servizi”*.

A.2. SERVIZIO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE QUOTA RIFERITA AL CONSUMO DI ENERGIA

a) periodo contrattuale annuo	183 giorni consecutivi dal 15 ott al 15 apr
b) ore giorno di erogazione del servizio	14 (compreso tempi di messa a regime)
c) temperatura ambiente	20 °C (+2)
d) fabbisogno presunto di energia termica	MWh 785 €/MWh 98,98 Tot. Risc € 77.699,30
e) Gradi Giorno nominali assunti a riferimento	2200 Stazione di rilevamento: (Brera-Duomo)
f) Incidenza revisione prezzi	Combustibile 100%

A.2.I. In adempimento alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 115/2008, allegato II, articolo 4 punto 1 lett. “g”, la “quantità massima di energia termica erogata” consuntivata a fine esercizio, non potrà superare il valore risultante dalla sommatoria del “*fabbisogno presunto di energia termica*” (punto “d” tabella che precede), revisionato in modo proporzionale al variare dei Gradi Giorno utilizzati, dei giorni di funzionamento dell’**Impianto** e degli orari, maggiorato di un “*alea tecnica*” del 10% (dieci per cento). Ogni e qualsiasi eccedenza, se non motivata da oggettive argomentazioni tecniche, sarà ad esclusivo carico dell’Azienda.

A.2.II. Tra le Parti resta inteso che i “**Gradi Giorno**”, consuntivati saranno quelli rilevati dalla Stazione di rilevamento individuata sia al punto A.2.e che precede sia e nell’**Allegato 4** (*Tabella Gradi Giorno e Formule di Calcolo*) che, siglato dalle Parti, forma parte integrante e sostanziale del presente Contratto. Si precisa che nell’**Allegato 4**, sono individuate le modalità di rilevazione dei Gradi Giorno che hanno determinato i corrispettivi dovuti per il servizio di climatizzazione invernale e che gli stessi sono raffrontati con i valori riparametrati ai Gradi Giorno desunti dal DPR 412/1993,

A.3. SERVIZIO DI PRODUZIONE E FORNITURA ACQUA CALDA AD USO IGIENICO SANITARIO (quota riferita al consumo di ENERGIA immessa nell’impianto)

a) periodo contrattuale annuo	365 giorni consecutivi dal 1 ott al 30 sett
b) ore giorno di erogazione del servizio	24 (compreso tempi di messa a regime)
c) temperatura di immissione in rete	48 °C (+5)
d1) fabbisogno presunto di energia termica	MWh 300 €/MWh 110,00 Tot. ACS € 33.000,00
d2) Mc acqua da riscaldare presunto di riferimento	mc 0,00 €/Mc 0,00 Tot. ACS € 0,00
e) Incidenza revisione prezzi	Combustibile 100%

A.4. SERVIZIO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

a) periodo contrattuale annuo	124 giorni consecutivi dal 15 mag al 15 sett
b) Importo annuo	Tot € 5000,00
c) Incidenza revisione prezzi	Manodopera 100%

A.5. QUOTE PROPORZIONALI ALL'ESERCIZIO

La quota di esercizio relativa ai punti A.2) e A.3) che precedono verrà determinata come segue

a) periodo contrattuale annuo punto A.2 + A.3	365 giorni consecutivi dal 15 ott al 14 sett
b) Importo annuo	Tot € 6.500,00
c) Incidenza revisione prezzi	Combustibile 10% Manodopera 90%

A.6. I servizi sopra indicati verranno eseguiti dall'Azienda, in conformità a quanto pattuito nelle "Condizioni generali" ed in particolare, per la corretta esecuzione del presente Contratto, verranno forniti gli ulteriori servizi indicati agli artt. 7, 10, 11, 12, 13 "Condizioni generali".

B. CORRISPETTIVI DEI SERVIZI

Per i servizi indicati al punto A) che precede, le Parti concordano il pagamento a carico del Committente ed a favore dell'Azienda dei corrispettivi di seguito indicati e comprensivi anche dei servizi di cui agli art. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15 delle "Condizioni generali", per i quali è pattuito che saranno eseguiti a cura e spese a carico dell'Azienda.

B.1 CORRISPETTIVO PER PRESTAZIONI ED OPERE DI RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA

Le Parti concordano in € _____ il prezzo complessivo delle opere da eseguirsi di cui all'Allegato 2, oltre agli oneri finanziari per ulteriori € _____.

Per un TOTALE complessivo, quindi, di € _____ (oltre IVA nella misura di legge) da rateizzarsi in x (xx) anni per gli importi annuali riportati nella tabella che segue.

Le Parti danno atto che la rateizzazione del prezzo è stata scelta dal Committente valutando le diverse opzioni proposte dall'Azienda e contenute nell'**Allegato 3**.

a) valore delle opere (IVA esclusa)	€ 100.000,00
b) oneri finanziari	€ 20.317,27
c) valore delle opere + oneri finanziari	€ 120.317,27
d) durata complessiva della rateizzazione	5 anni
e) Tasso fisso di interesse annuo	6,50%
f) canone annuo complessivo	€ 24.063,45

B.2. CORRISPETTIVO PRESUNTIVO PER I SERVIZI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE, PRODUZIONE ACQUA CALDA E CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

Le Parti concordano che il corrispettivo dovuto in via presuntiva per: i servizi di climatizzazione invernale (sub A.2); la produzione acqua calda (sub A.3); la climatizzazione estiva (sub A.4); la quota proporzionale di esercizio (sub A.5) è il seguente:

B1) servizio di climatizzazione invernale quota riferita al consumo di energia	€ 77.699,30
B2) servizio di produzione acqua calda ad uso igienico sanitario quota riferita al consumo di ENERGIA (Energia o Acqua immessa nell'impianto)	€ 33.000,00
B3) servizio climatizzazione estiva	€ 5.000,00
B4) Quota di esercizio relativa ai punti 1) e 2) ove offerto	€ 6.500,00
Totale servizi	€ 122.199,30
B5) canone annuo complessivo (capitale e oneri finanziari)	€ 24.063,45
IMPORTO GLOBALE PRESUNTO ANNUO	€ 146.262,75

B.3) PREZZO ANNUO PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI

Le Parti concordano che il prezzo complessivo annuo dei servizi erogati dall'Azienda, sarà composto da

- un importo presunto annuo, determinato applicando le modalità di calcolo del prezzo dei servizi erogati e pari a complessivi € 122.199,30 (centoventiduecentonovantanove/30);
- un importo effettivo annuo, determinato al termine di ogni esercizio, applicando le modalità di calcolo previste agli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 "Parte II - Condizioni generali". Nell'importo effettivo annuo saranno ricompresi i servizi resi ai sensi degli artt. 7, 10, 11, 12, 13 "Parte II- Condizioni generali";
- il tutto da maggiorarsi dell'aliquota IVA nella misura di legge.

Per ciascuno degli esercizi contrattuali successivi al primo, il corrispettivo fissato in via presuntiva verrà di anno in anno rivalutato applicando ai valori contrattuali base, le variazioni intervenute nell'anno precedente così come determinate al successivo art. 19 "Parte II- Condizioni generali".

C) DATI ECONOMICI DI RIFERIMENTO DEL CONTRATTO

Ai fini delle contabilità di revisione prezzi, le Parti convenzionalmente definiscono e contestualmente accettano i seguenti dati economici di riferimento posti a base del presente Contratto

voce di spesa	tipo	listino di riferimento	valore
combustibile	gas naturale (Metano)	Tariffa praticata dal PRINCIPALE distributore locale, mercato vincolato, approvata dall'AEEG trimestre 1° trimestre 2013 fascia V (5000 ÷ 80.000 Mc)	€/mc 0,734570
manodopera	operaio specializzato	ASSISTAL periodo 1 gen 13 categoria 4° (ex operaio specializzato)	€/ora 35,48

D) TERMINI E CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Il pagamento delle singole rate di acconto verrà effettuato nei termini di seguito indicati e in conformità alle modalità stabilite all'art. 21, "Parte II - Condizioni generali".

data	riscaldamento			acqua calda sanitaria			servizio climatizzazione estiva		
	rata	%le	valore in €	rata	%le	valore in €	rata	%le	valore in €
01/10/2013	1°	25%	21.049,83	1°	25%	8.250,00			
01/12/2013	2°	25%	21.049,83						
01/01/2014	3°	25%	21.049,83	2°	25%	8.250,00			
01/03/2013	4%	25%	21.049,83						
01/04/2014				3°	25%	8.250,00			
01/06/2014				4°	25%	8.250,00	1°	100%	5.000,00
Totale Servizi	€ 122.199,3								
Canone rateizzazione Opere	data	01/01/2014	rata	1°	%le	100%	valore	24.063,45	
Totale Contratto	€ 146.262,75								

Oltre alla rata di conguaglio di cui all'**art. 20**, "Parte II - Condizioni generali", che dovrà essere saldata entro **30** (trenta) giorni dal ricevimento della relativa fattura.

Le scadenze indicate - ripetibili per ogni annualità contrattuale - si riferiscono alla data di emissione della fattura da parte dell'Azienda.

E) DURATA DEL CONTRATTO

Le Parti convengono che l'efficacia del presente Contratto, decorre dalla data della sua sottoscrizione e lo stesso sarà regolato dai seguenti accordi temporali (oltre che da quanto disciplinato all'art. 22, "Parte II- Condizioni generali")

data di prestazione dei servizi	15 ottobre 2013 (inizio servizio climatizzazione invernale)
	1 ottobre 2013 (inizio servizio di acqua calda sanitaria)
	15 mag 2014 (inizio servizio climatizzazione estiva)
durata complessiva in annualità	5 (cinque)
Primo esercizio di efficacia	2013 - 2014
Ultimo esercizio di efficacia	2018 - 2019

F) STATUZIONI FINALI

F.1 Il presente Contratto è regolato dalle “Condizioni particolari” e dalle “Condizioni Generali”.

In deroga a tali condizioni le Parti convengono, definiscono e reciprocamente accettano le seguenti:

pattuizioni **sostitutive** delle “Condizioni Generali”

Vecchia formulazione	Nuova formulazione
Inserire qui il riferimento e il testo attuale dell'articolo contrattuale	Inserire qui il riferimento e il testo nuovo dell'articolo contrattuale

pattuizioni **aggiuntive** alle “Condizioni Generali”

Nuovo rif.to	nuova formulazione del testo articolo
G.3	<i>[inserire descrizione della condizione aggiuntiva contrattuale desiderata quale, ad esempio : installazione impianto di telecontrollo]</i>
G.4	
G.5	

F.2 Tra le Parti resta inteso:

- che ogni nessuna modifica e/o integrazione al presente Contratto, sarà valida ed efficace tra le Parti, se non specificatamente ed espressamente approvata per iscritto da entrambe;
- che l'eventuale invalidità o inapplicabilità di una qualsiasi clausola o disposizione del presente Contratto, non inciderà sulla validità del medesimo o delle altre clausole o disposizioni, le quali dovranno ritenersi pienamente valide ed efficaci.

F.3 Tutte le comunicazioni tra le Parti potranno essere indistintamente effettuate (se non diversamente previsto nelle “Condizioni generali”) tramite lettera raccomandata A.R., posta elettronica certificata, e/o telefax, ai seguenti recapiti:

Azienda: _____ [indirizzo], [PEC], [FAX]

Committente: _____ [indirizzo], [PEC], [FAX]

Eventuali variazioni dei recapiti sopra indicati dovranno essere prontamente comunicate per iscritto dalle Parti (con uno dei mezzi indicati), in difetto le comunicazioni si riterranno validamente avvenute ai recapiti sopra indicati o all'ultimo recapito validamente comunicato.

L'Azienda

_____ (luogo e data)

_____ (timbro e firma)

Il Committente

_____ (luogo e data)

_____ (timbro e firma)

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1326, 1341, 1342 e seguenti del Codice Civile, si intendono specificatamente lette, comprese ed accettate:

-tutte le clausole di cui alla presente "Parte I -Condizioni particolari" punti: A (Definizione delle prestazioni), B (Corrispettivi dei servizi), C (Dati economici di riferimento a base d'offerta), D (Termini e condizioni di pagamento), E (Durata del contratto), F (Statuizioni finali).

-le disposizioni di cui a "Parte II - Condizioni Generali", artt.: 1) Oggetto; 2) Adempimenti preliminari a carico dell'Azienda; 3) Conferimento mansione Terzo Responsabile e consegna Sistema Edificio-Impianto; 4) Assunzione della mansione di "Terzo responsabile" ed adempimenti conseguenti; 5) adempimenti preliminari a carico dell'Azienda; 6) Erogazione dei servizi pattuiti; 7) Verifiche funzionalità apparati misurazione; 8) Fornitura combustibile; 9) Custodia del combustibile; 10) Organizzazione e coordinamento delle attività di esercizio (UNI 8364-1); 11) Attività di conduzione dell'Impianto Termico (uni 8364-2); 12) Forniture e prestazioni per il controllo e la manutenzione dell'Impianto Termico (UNI 8364-3); 13) Attività di integrazione e controllo per l'esecutività di gestione del servizio (UNI 10389); 14) Servizi non ricompresi nel contratto; 15) Attività di approvvigionamento del combustibile e gestione delle scorte; 16) Determinazione del canone a preventivo e congruaggio a consuntivo; 17) Consuntivazione quantitativa dei servizi erogati; 18) Determinazione contabile dell'energia erogata in caso di funzionamento irregolare del contatore; 19) Determinazione a consuntivo dei prezzi aggiornati dei servizi; 20) Determinazione del costo totale annuale dei servizi a consuntivo; 21) Fatturazioni e pagamenti del servizio per "anno termico"; 22) Durata del contratto e rinnovo tacito; 23) Consegna locale Impianti; 24) Migliorie; 25) Disposizioni integrative; 26) Forza maggiore; 27) Clausola risolutiva espressa e recesso anticipato; 28) Obblighi in materia di salute e sicurezza dei lavoratori ; 29) Tutela della privacy; 30) Disposizioni finali

Il Committente per accettazione: _____
(data) (timbro e firma)

Allegati:

Allegato 1: certificato rilasciato da [“Camera di Commercio di Milano”],

Allegato 2: “Descrizione Lavori e Distinta Materiali”

Allegato 3: “Progetto di rateizzazione e di finanziamento delle opere”

Allegato 4: Tabella Gradi Giorno e Formule di Calcolo

Allegato 5: Nomina alla funzione di “Terzo Responsabile”

Allegato 6: “Verbale sullo stato del Sistema Edificio-Impianto alla data della consegna”

Allegato 7: Documento DUVRI, redatto in conformità all'articolo 26 comma 2, D.Lgs. 81/2008

Allegato 8: Delibera assembleare del Condominio ²

². Da allegare solo nel caso in cui il Committente sia un Condominio

ALLEGATO 1 al Contratto Servizio Energia Plus N°.....del gg/mm/aaaa

Certificato rilasciato da ["Camera di Commercio di _____"]



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI MILANO
UFFICIO REGISTRO IMPRESE

CERTIFICATO DI ISCRIZIONE NELLA SEZIONE ORDINARIA
DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA

Codice fiscale e numero di iscrizione: xxxxxx
del Registro delle Imprese di Milano
data di iscrizione: xx/xx/xxxx

Iscritta nella sezione ORDINARIA

Iscritta con il numero Repertorio Economico Amministrativo: xxxxxx
Denominazione: CCIAA srl
Forma Giuridica: SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA
Sede: Milano, Via Meravigli 9/B
Indirizzo Pubblico di posta elettronica certificata: protocollo.cciaa@
mi.legalmail.camcom.it

Oggetto sociale:

INSTALLAZIONE, TRASFORMAZIONE, AMPLIAMENTO E MANUTENZIONE DI IMPIANTI DI RISCAL-
DAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE.

SISTEMA DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

AMMINISTRATORE UNICO

numero di componenti in carica: 1

durata in carica ILLIMITATA

INFORMAZIONI PATRIMONIALI E FINANZIARIE

capitale sociale in euro:

deliberato 50.000,00

sottoscritto 50.000,00

versato 50.000,00

attività esercitata nella sede legale:

LA SOCIETÀ HA INIZIATO L'ATTIVITÀ DI: installazione impianti riscaldamento e
raffrescamento

TITOLARE DI CARICHE O QUALIFICHE

Mario Rossi

Amministratore unico nominato con atto del xx/xx/xxxx

P. IL CONSERVATORE DEL REGISTRO
L'ADDETTO

ALLEGATO 2 al Contratto Servizio Energia Plus N°.....del gg/mm/aaaa

“Descrizione Lavori e Distinta Materiali”

Inserire la descrizione dei lavori da effettuare, con i relativi valori economici, da sottoscrivere a cura delle parti (vedi Parte 1 “Condizioni particolari di contratto” - art. A.1)

Capitolo	1	Voce	Totale₁
1	Quantità	Descrizione	Valore
1 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
1 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
Capitolo	2	Voce	Totale₂
2 _n	Quantità	Descrizione	Valore
2 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
2 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
Capitolo	3	Voce	Totale₃
3 _n	Quantità	Descrizione	Valore
3 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
3 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
Capitolo	4	Voce	Totale₄
4 _n	Quantità	Descrizione	Valore
4 _{n1}	Quantità	Descrizione	Valore
4 _{n2}	Quantità	Descrizione	Valore
RIEPILOGO COSTI			
Capitolo 1		voce	Totale ₁
Capitolo 2		voce	Totale ₂
Capitolo 3		voce	Totale ₃
Capitolo 4		voce	Totale ₄
Capitolo 5		voce	Totale ₅
TOTALE			€ 100.000,00

L'Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

ALLEGATO 3 al Contratto Servizio EnergiaPlus N°.....del gg/mm/aaaa

“Progetto di rateizzazione e di finanziamento delle opere”

(vedi Parte 1 “Condizioni particolari di contratto” - art. B1)

Le Parti concordano in € , _____ il prezzo complessivo delle opere da eseguirsi di cui all’**Allegato 2**, oltre agli oneri finanziari per ulteriori € _____ per un TOTALE complessivo, quindi, di € _____ (oltre IVA nella misura di legge) da rateizzarsi in ____ (____) anni per gli importi annuali riportati nella tabella che segue. Le Parti danno atto che la rateizzazione del prezzo è stata scelta dal Committente valutando le diverse opzioni proposte dall’Azienda.

a)	valore delle opere (IVA esclusa)	€ 100.000,00
b)	oneri finanziari	€ 20.317,27
c)	valore delle opere più oneri finanziari	€ 120.317,27
d)	durata complessiva della rateizzazione	5 anni
e)	tasso fisso di interesse annuo	6,50%
f)	Canone Annuo complessivo (capitale e oneri finanziari)	€ 24.063,45

N° rata	Stagione	Rata Annua	Quota Capitale	Quota Interessi	Capitale residuo
1	aaa/aaa ₊₁	€ 24.063,45	€ 17.563,45	€ 6.500,00	€ 82.436,55
2	aaa ₊₁ /aaa ₊₂	€ 24.063,45	€ 18.705,08	€ 5.358,38	€ 63.731,47
3	aaa ₊₂ /aaa ₊₃	€ 24.063,45	€ 19.920,91	€ 4.142,55	€ 43.810,56
4	aaa ₊₃ /aaa ₊₄	€ 24.063,45	€ 21.215,77	€ 2.847,69	€ 22.594,79
5	aaa ₊₄ /aaa ₊₅	€ 24.063,45	€ 22.594,79	€ 1.468,66	-€ 0,00
	Totale	€ 120.317,27	€ 100.000,00	€ 20.317,27	

L’Azienda _____
(luogo e data) (timbro e firma)

Il Committente _____
(luogo e data) (timbro e firma)

ALLEGATO 4 al Contratto Servizio Energia Plus N°.....del gg/mm/aaaa
Tabella Gradi Giorno e Formule di Calcolo

Sviluppo dei i valori contrattuali rapportati con i valori desunti dal DPR 412/93

I gradi giorno nominali assunti a riferimento sono rilevati presso [indicare la stazione meteorologica prevista contrattualmente] e rappresentano: [indicare il criterio adottato per la determinazione dei gg - esempio media degli ultimi X anni].

VOCE		CONTRATTO	DPR 412/93
a) Zona Climatica	fascia		E
b) periodo contrattuale annuo	giorni	183	183
c) Data Inizio	Dal	15 Ott	15 Ott
d) Data termine	Al	15 Apr	15 Apr
e) Ore giorno di erogazione del servizio	h	14	14
f) temperatura ambiente	T°	20°	20°
g) fabbisogno presunto di energia termica	MWh	785	857,79
h) gradi giorno nominali assunti a riferimento (Osservatorio di riferimento indicare quello piu prossimo)	gg	2.200	2.404
i) Rapporto tra fabbisogno presunto di energia termica e gradi giorno nominali assunti a riferimento	MW/gg	0,35681818	0,35681818
j) Importo unitario	€/MWh	98,98	98,98
B1) servizio di climatizzazione invernale quota riferita al consumo di energia	€	77.699, 30	84.904,05
B2) servizio di produzione acqua calda ad uso igienico sanitario quota riferita al consumo di _____ (Energia o Acqua immessa nell'impianto)	€	33.000, 00	33.000, 00
B3) servizio climatizzazione estiva	€	5.000, 00	5.000, 00
B4) Quota di esercizio relativa ai punti 1) e 2) ove offerto	€	6.500, 00	6.500, 00
Totale servizi	€	122.199, 30	129.404, 05
B5) canone annuo complessivo (capitale e oneri finanziari)	€	24.063, 45	24.063, 45
IMPORTO GLOBALE PRESUNTO ANNUO	€	146.262, 75	153.467, 51

L'Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

ALLEGATO 5 al Contratto Servizio Energia Plus N°del gg/mm/aaaa**Nomina alla funzione di “Terzo Responsabile”**

Il documento dovrà:

- indicare i riferimenti completi dell’Azienda e del Committente;
- specificare il possesso dei requisiti di cui al D.M. 37/08 e successive modifiche;
- specificare il possesso delle certificazioni UNI/EN richieste dalla legge.

L’Azienda _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

Il Committente _____

(luogo e data)

(timbro e firma)

ALLEGATO 6 al Contratto Servizio Energia Plus N°del gg/mm/aaaa

Verbale sullo stato del Sistema Edificio-Impianto alla data della consegna

Le parti dovranno sottoscrivere un verbale di presa in consegna riportante lo stato dell'impianto.

ALLEGATO 7 al Contratto Servizio Energia Plus N°.....del gg/mm/aaaa

Documento DUVRI in corso di validità (Documento Unico Valutazione Rischi), redatto in conformità all'articolo 26 comma 2, D.Lgs. 81/2008

Per presa visione

L'Azienda	_____	
	(luogo e data)	(timbro e firma)
Il Committente	_____	
	(luogo e data)	(timbro e firma)

ALLEGATO 8 al Contratto Servizio Energia Plus N°del gg/mm/aaaa

Delibera assembleare del Condominio

Vedi intestazione del contratto pag. 71 nota 1

10. *Da allegare solo nel caso in cui il Committente sia un Condominio.*

