

## **CONTRATTO PER LA FORNITURA DI SERVIZI ENERGETICI AFFERENTI IL NUOVO CENTRO NATATORIO DI FANO**

### **TRA**

La FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO, con sede in Fano via Montevercchio n.114, codice fiscale n.90008180417 rappresentata dal Presidente Dott. Giorgio Gragnola (di seguito denominata anche "Nudo Proprietario");

CPL CONCORDIA SOC. COOP., con sede in Concordia s/S (MO) via A. Grandi 39 P.IVA 00154950364, rappresentata dall'Ing. Lorenzo Moschetta (in seguito "Cpl" o "impresa") in qualità di ditta appaltatrice individuata dal "Nudo Proprietario";

Il COMUNE DI FANO, con sede in Fano via S. Francesco d'Assisi n.76 P.IVA e codice fiscale 00127440410, rappresentata dall'Arch. Adriano Giangolini dirigente ad interim del settore "LL.PP", in qualità di futuro "usufruttuario" del centro natatorio (di seguito denominato anche "Usufruttuario") e dante causa nei confronti del futuro Gestore da individuarsi con procedura ad evidenza pubblica;

### **PREMESSA**

- È in via di realizzazione, da parte della Fondazione Cassa di Risparmio di Fano, un Centro Natatorio in Strada San Michele, Fano (PU) nell'ambito di un più ampio accordo, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.129/2017, di cui all'atto notarile del 20/11/2018 a rogito Notaio A. De Martino in Fano rep.n.15.918 e racc.n.11675 nonché di cui all'atto notarile/convenzione del 20/11/2018 a rogito del Notaio D. Colangeli in Fano rep.n.10.391 e racc.n.8.890.
  - La Fondazione Cassa di Risparmio di Fano ha promesso di concedere in usufrutto al Comune di Fano, per un periodo di anni 30 (trenta), il suddetto Centro Natatorio con decorrenza dal collaudo dei lavori ultimati ed a seguito di consegna dell'intero immobile (cui accede anche l'impiantistica dei servizi energetici). L'avveramento della condizione, cui è subordinata l'efficacia dell'usufrutto sarà oggetto di atto notarile di ricognizione delle obbligazioni.
  - Il Comune di Fano quale futuro usufruttuario provvederà ad individuare un soggetto terzo tramite procedura prevista dal D.Lgs.n.50/2016 "codice dei contratti pubblici" per la gestione della struttura in questione; pertanto il Gestore (di seguito il "Gestore") è il futuro vero soggetto titolare del presente contratto di prestazione energetica in quanto funzionale all'erogazione di un servizio pubblico connesso all'apertura della realizzanda struttura assumendo la qualifica di "appaltatore" oppure di "concessionario" della stessa ex D.Lgs.n.50/2016 e del connesso servizio da erogare all'utenza.
  - A seguito della trattativa privata per la fornitura di servizi energetici presso il nuovo impianto natatorio svolta e gestita dal "Nudo Proprietario", in qualità di Stazione Appaltante privata, (prot. N.559/19/p) è stata individuata la società CPL Concordia, con sede in Concordia s/S (MO) via A. Grandi 39, quale migliore offerente del servizio.
- a) Tutto ciò premesso, si stipula il presente contratto, di cui costituisce parte integrante e sostanziale anche la parte narrativa, con l'intervento dell'Usufruttuario in relazione al fatto che le obbligazioni che assume il "Nudo Proprietario" incidono sulla successiva attività contrattuale di competenza dell'Usufruttuario in relazione al Gestore che sarà individuato con gara pubblica.
- b) Del mancato o ritardato adempimento delle obbligazioni di realizzazione e consegna al Comune di Fano del Centro Natatorio rispetto alla realizzazione degli impianti energetici di cui al presente contratto, risponde esclusivamente il "Nudo Proprietario", anche rispetto alle eventuali pretese da parte di Cpl.

c) Della mancata o ritardata consegna del Centro Natatorio al futuro Gestore, e pertanto del mancato o ritardato corrispettivo dovuto a CPL per le prestazioni oggetto del presente contratto, risponde il Comune di Fano; il termine per la consegna al futuro Gestore del Centro è fissato in un massimo 12 (dodici) mesi dal collaudo e consegna a regola d'arte di tutte le strutture necessarie per l'avvio delle attività presso il Centro Natatorio da parte del "Nudo Proprietario", fatto salvo quanto previsto all'art. 6.

d) L'Usufruttuario si obbliga ad inserire il presente contratto nei documenti della procedura di gara che verrà indetta per l'individuazione del Gestore con l'obbligo, per i partecipanti, di accettare il presente testo contrattuale senza eccezione e/o riserva alcuna. In relazione all'adempimento di tutti gli obblighi previsti dal presente contratto in capo al Gestore, l'Usufruttuario si obbliga ai sensi dell'art.1381 c.c.; detta obbligazione ha carattere residuale ed opera fermo restando che l'impresa dovrà coltivare preventivamente l'escussione, anche in sede giudiziale, della garanzia di cui al successivo art.10.6 prima di poter richiedere l'indennizzo all' Usufruttuario.

## **1) OGGETTO DEL CONTRATTO**

Oggetto del presente contratto sono:

**1.1** La progettazione e realizzazione degli impianti occorrenti per la produzione di energia termica, elettrica e frigorifera da fornire al punto di consegna individuato nel progetto allegato (nel seguito "Punto di Consegna" comprese le assistenze murarie necessarie per la realizzazione degli stessi quali in via esemplificativa e non limitativa: scavi, rinterri, ripristini, passaggi in murature, pavimenti, cunicoli ecc. ecc.

**1.2** La fornitura, al Punto di Consegna, da parte dell'impresa in favore dell'usufruttuario ovvero del Gestore che sarà individuato dallo stesso, di:

- Energia termica mediante erogazione di fluido termovettore, secondo i parametri di potenza e temperatura richiesti dal progetto posto a base di gara.

La somministrazione dell'energia termica da parte di Cpl dovrà avvenire nel periodo orario e stagionale previsto dalle leggi vigenti e secondo il fabbisogno proprio dell'impianto medesimo.

- Energia Elettrica, inclusa l'Energia prodotta da impianto fotovoltaico.

- Energia Frigorifera secondo quanto richiesto per il condizionamento estivo degli ambienti interessati.

L'erogazione della fornitura avverrà trascorsi i tempi tecnici necessari per la messa a regime degli impianti.

L'Impresa si impegna ad erogare le forniture oggetto del presente contratto nel rispetto delle prescrizioni delle norme vigenti in materia.

**1.3** La manutenzione ordinaria e straordinaria dei suddetti impianti nonché di tutti gli impianti necessari alla climatizzazione invernale ed estiva dei locali, alla produzione di acqua calda sanitaria, al riscaldamento dell'impianto natatorio, limitatamente alle opere fornite dall'Impresa, come rappresentato nell'elaborato grafico allegato sub a). È facoltà dell'Usufruttuario, ovvero del Gestore, richiedere ed ottenere una proposta di addendum al presente contratto relativo alla manutenzione nonché alle migliorie degli impianti del centro natatorio, in modo tale che esista un unico soggetto manutentore e che sia garantita la finalità di risparmio energetico; l'Addendum contemplerà un contestuale/conseguente adeguamento dei canoni di manutenzione ed ammortamento. L'obiettivo di risparmio dovrà essere conseguito con il massimo contenimento dei costi tramite la definizione di una baseline di riferimento della durata di almeno 24 mesi di gestione e con l'obbligo di una ottimizzazione dei consumi termici pari ad almeno il 6%, a parità di base omogenea di calcolo normalizzata sulla base dell'utilizzo dell'impianto. Il predetto obiettivo è subordinato alla presa in carico da parte dell'Impresa degli impianti a valle dello scambiatore, definita nella proposta di Addendum.

Qualora ai fini del raggiungimento dell'obiettivo di risparmio prefissato non fossero sufficienti le soluzioni messe in atto, l'Usufruttuario, ovvero il Gestore, si impegna a farsi carico di eventuali ulteriori interventi di riqualificazione necessari al raggiungimento dell'obiettivo di risparmio energetico di cui sopra.

Un eventuale beneficio superiore al 6% che dovesse derivare dalla sola gestione energetica di CPL, sarà ripartito equamente fra il Gestore e CPL e definito anch'esso all'interno dell'Addendum.



Analogamente, eventuali ulteriori opportunità che concorreranno al superamento del sopra citato beneficio (6%), verranno proposte da CPL, valutate congiuntamente con il Gestore e, qualora autorizzate, eseguite da CPL. In tal caso i relativi costi e benefici verranno ripartiti al 50% tra Impresa e Gestore. I risparmi verranno calcolati mediante le formule riportate in allegato sub b).

## **2) CONDIZIONI DI FORNITURA**

**2.1** Prima di dar corso all'allacciamento alla rete di distribuzione, e durante la fornitura del servizio l'Impresa avrà la facoltà di verificare la conformità dell'impianto realizzato e di rifiutare la fornitura dei vettori energetici qualora le installazioni non corrispondessero alle normative. In caso di emanazione di nuove leggi/norme che impongano variazioni dell'impianto interno del Cento Natatorio sarà l'Usufruttuario o il Gestore a risponderne e a farsene carico, dopo la presa in consegna.

**2.2** La fornitura del servizio oggetto del presente contratto è disciplinata dalle presenti condizioni e dalle disposizioni emanate dalle Autorità competenti. Qualora si presentassero giustificati motivi di adeguamento normativo, di carattere tecnico, miglioramento del servizio, pubblica utilità o interesse generale, l'Impresa potrà modificare in ogni momento, informandone il Gestore, le condizioni tecniche di fornitura.

Le tariffe relative all'energia termica sono soggette all'applicazione dell'accisa industriale (regime defiscalizzato) del gas metano, come previsto dal Testo Unico, Articolo 26 Comma 3 per gli impianti sportivi. Qualora si applicasse un regime fiscale (accisa) diverso, verranno conseguentemente rideterminate le tariffe energetiche unitarie di cui all'articolo 8 "Corrispettivi".

**2.3** La consegna di quanto al punto 1.1 avverrà all'origine dell'impianto interno del Nudo Proprietario, Punto di Consegna, posto all'interno di un locale già reso idoneo allo scopo, che il Nudo Proprietario si impegna a mettere gratuitamente a disposizione.

**2.4** L'Impresa si assume l'obbligo e l'onere dell'esercizio e manutenzione nonché dell'osservanza delle norme tecniche vigenti, relativamente a tutti i componenti dell'impianto di climatizzazione invernale e estiva, di produzione dell'acqua calda sanitaria realizzati da CPL.

**2.5** Il Gestore si impegna a salvaguardare tutte le apparecchiature e i materiali facenti parte dei circuiti primari, che verranno collocati in spazi o locali dei quali il Gestore abbia la disponibilità a qualunque titolo. Pertanto, il Gestore è responsabile nei confronti dell'Impresa in caso di sottrazione, danneggiamento, manomissione delle apparecchiature e dei materiali predetti.

**2.6** Il Gestore riconosce la facoltà al personale dell'Impresa o ad altro personale da essa incaricato, munito di apposito tesserino di riconoscimento, di accedere alla proprietà privata per effettuare controlli e verifiche sulle apparecchiature poste in opera nella stessa, oltre che per la lettura dei contatori di contabilizzazione.

**2.7** Il Nudo Proprietario in contraddittorio con l'Impresa si impegna a porre rimedio ad eventuali carenze o difetti dovuti a cattiva costruzione di locali e impianti propri che fossero di ostacolo alla erogazione dei servizi da parte dell'Impresa.

**2.8** L'Impresa potrà sospendere o limitare la fornitura, oltre che per cause di forza maggiore tra cui scioperi, eventi naturali, diminuzioni nella disponibilità dei combustibili di alimentazione della centrale di produzione del calore o dell'energia elettrica, non dipendenti da responsabilità dell'Impresa medesima, casi fortuiti, fatto di terzi, provvedimenti o atti dell'autorità, anche per cause tecniche derivanti da guasti ed oggettive esigenze di servizio, compresi i lavori programmati da eseguirsi sul circuito primario. In quest'ultimo caso le interruzioni della fornitura interesseranno esclusivamente il tempo strettamente indispensabile per eseguire gli interventi e/o le necessarie riparazioni, e saranno comunque preventivamente concordate con il Gestore.

Verranno inoltre preventivamente concordati con idoneo preavviso tutti gli interventi di manutenzione che comportino la sospensione della fornitura.

Dette sospensioni della fornitura non comporteranno alcun obbligo di indennizzo o risarcimento di danni di qualsiasi genere e natura, diretti o indiretti.

### **3) MISURAZIONE DELLA FORNITURA**

**3.1** L'unità di misura dell'energia termica fornita tramite il fluido termovettore è il chilowattora termico (kWhT), l'unità di misura dell'energia elettrica il chilowattora elettrico (kWh<sub>e</sub>) e l'unità di misura per l'energia frigorifera è il chilowattora frigorifero (kWh<sub>f</sub>).

La quantificazione dei consumi avviene unicamente sulla base della lettura dei rispettivi contatori e contabilizzatori fiscali certificati installati come da progetto. Dovranno essere installati al minimo:

- Un contabilizzatore dell'energia termica resa all'utenza in prossimità del limite di batteria della fornitura dell'impianto termico ('Energia Termica');
- Due contabilizzatori dell'energia frigorifera già previsti nel progetto a valle dell'accumulo inerziale ('Energia Frigorifera');
- Un contatore generale che misuri l'energia elettrica assorbita dall'utenza e consumata dal Gestore;
- Un contatore di energia elettrica che misuri l'energia elettrica necessaria al funzionamento della pompa di calore.
- L'Impresa installerà un contabilizzatore per la misurazione dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico.

In caso di mancata lettura dei consumi, l'Impresa sarà autorizzata a determinare il consumo sulla base dei consumi storici, ove esistenti, oppure in via presuntiva con l'ausilio di driver energetici significativi (ad. es. la stagionalità, le ore di funzionamento dell'impianto, ecc...) come previsto dagli artt. 8 e 9.

**3.2** Sarà responsabilità dell'Impresa verificare periodicamente che non si verifichino manomissioni o rotture degli strumenti di misura e contabilizzazione dell'energia fornita (flussostati, sonde e pozzetti termometrici, unità di contabilizzazione del calore, teste integratrici, ecc...). Ogni tentativo che miri ad alterare la misura delle energie fornite o per sottrarre le stesse non misurate o per manomettere le apparecchiature, darà la facoltà alle Parti di risolvere il presente contratto di fornitura, fatta salva ogni altra azione a tutela degli interessi delle stesse. In particolare, costituiscono alterazione della misura la manomissione dei sigilli posti sui contatori e sui limitatori di portata e di temperatura, di potenza ecc.

**3.3** In caso di avaria o malfunzionamento di un contatore, l'Impresa sostituirà l'apparecchiatura ed il consumo relativo verrà addebitato in via presuntiva dalla data dell'ultima lettura certa conguagliata, mediante equi confronti con periodi analoghi e, per quanto riguarda il riscaldamento ambientale, ai gradi-giorno.

In caso non ci siano periodi precedenti di consumo, l'addebito viene effettuato sulla base dei consumi di altri edifici aventi caratteristiche simili a quello in questione.

### **4) OBBLIGHI A CARICO DELL'IMPRESA**

**4.1** Si elencano qui di seguito le prestazioni a carico dell'Impresa in forza del presente contratto:

a) Elaborazione dei progetti, su planimetrie fornite dal Nudo Proprietario, degli impianti di produzione di energia termica e frigorifera relativi ai circuiti primari e degli impianti elettrici e fotovoltaici compresa cabina elettrica, fino ai punti di consegna e comunque necessari all'erogazione delle forniture di cui all'art. 1 e da realizzare a cura e spese dell'Impresa secondo le pattuizioni contrattuali riportate.

Resta inteso che eventuali variazioni al progetto su richiesta del Gestore, successivamente all'approvazione della Direzione Lavori, rimarranno, quanto ad oneri, a carico del Gestore stesso e verranno elaborate dall'Impresa.

b) Documentazione e pratiche necessarie all'ottenimento dei permessi occorrenti alla realizzazione e all'esercizio dei relativi impianti a seguito della definizione ed accettazione dei progetti di cui al capo a) quali:



- pratiche autorizzative con particolare riferimento alla pratica di prevenzione incendi per la centrale termica fino ad ottenimento del CPI, omologazione INAIL e a quanto in obbligo in materia energetica fra cui aggiornamento della relazione tecnica L10;
- documentazioni e certificazioni richieste da E-Distribuzione per l'allaccio in media tensione;
- documentazione e certificazione richieste per l'allaccio dell'impianto fotovoltaico compresa l'istruzione delle relative pratiche di allaccio, GSE, Agenzia del Territorio (ex Dogane);
- documentazione di conformità Legge 37/08.
- c) Realizzazione degli impianti di produzione di energia termica, elettrica e frigorifera e dei circuiti primari in conformità al progetto di cui al capo a), con fornitura e posa in opera dei relativi componenti.
- d) Acquisto del combustibile occorrente per la somministrazione delle forniture energetiche previste all'art 1.1.
- e) Realizzazione dell'impianto fotovoltaico e della cabina elettrica in conformità al progetto di cui al capo a), con fornitura e posa in opera dei relativi componenti.
- f) Acquisto dell'energia elettrica necessaria per le forniture energetiche previste all'art 1.1..
- g) Esercizio, manutenzione e regolazione degli impianti da essa realizzati in particolare:
  - condurre gli impianti e le relative apparecchiature (di produzione, distribuzione, regolazione ed emissione dell'energia) al fine del raggiungimento e del rispetto dei parametri di funzionamento e di comfort previsti dal presente contratto;
  - mantenere in esercizio e in buono stato di funzionamento gli impianti e le relative apparecchiature e garantirne le condizioni di sicurezza;
  - assicurare che gli impianti e le relative apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
  - garantire la totale salvaguardia degli impianti e delle relative apparecchiature di cui al presente contratto.
- h) Copertura assicurativa per danni arrecati alle cose e/o persone nell'esercizio delle attività oggetto del presente contratto;
- i) Installazione dei contatori di calore ed energia elettrica per la determinazione delle tariffe a corrispettivo del servizio.
- j) Qualsiasi onere relativo alla tutela della sicurezza dei lavoratori per quanto concerne la realizzazione dell'intervento.

## **5) OBBLIGHI A CARICO DEL "NUDO PROPRIETARIO"**

Il "Nudo Proprietario" garantirà quanto segue:

- a) la realizzazione della cabina elettrica e di tutte le opere edili, comprese le autorizzazioni e gli oneri necessari, al fine di permettere all'Impresa la realizzazione del solo circuito primario termico e frigorifero, nonché la realizzazione del circuito secondario termico e frigorifero e dell'impianto elettrico fino al punto di consegna;
- b) l'accertamento della perfetta compatibilità dell'impianto interno a valle dello scambiatore con le caratteristiche delle forniture prestate dall'Impresa e di cui all'art. 1;
- c) la realizzazione delle reti interne elettriche atte a garantire la connessione a valle del punto di fornitura elettrica predisposto dall'Impresa in uscita dalla centrale di produzione, ivi compresi cavidotti e quanto altro necessario alle connessioni locali;
- d) la richiesta, entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, dell'allaccio del gas metano per la messa a disposizione al contatore, con oneri a carico della nudo proprietario;
- e) la messa a disposizione dell'allaccio elettrico alla cabina.

Il Nudo Proprietario risponderà nei confronti di Cpl del mancato o ritardato adempimento delle obbligazioni di realizzazione e consegna all'Usufruttuario del Centro Natatorio, che cagioni un danno rispetto alla realizzazione degli impianti energetici di cui al presente contratto.

## **6) OBBLIGHI A CARICO DEL "GESTORE" INDIVIDUATO DALL' "USUFRUTTUARIO"**

Si elencano qui di seguito gli obblighi a carico del Gestore:

- a) Fornitura di acqua fredda per l'alimentazione degli impianti e per la produzione di acqua calda sanitaria ed il trattamento della stessa, per portarla alle condizioni chimico fisiche ottimali alla erogazione dei servizi.
- a) Fornitura tempestiva all'Impresa di tutte le indicazioni utili all'ottimale erogazione dei servizi della stessa.

- b) Imposta di valore aggiunto come spettante ai sensi di Legge.
- c) La sola presentazione delle pratiche certificative e autorizzative di propria competenza in dipendenza del presente contratto. A tal proposito, il Gestore si impegna a presentare alle competenti autorità la documentazione necessaria per ottenere le prescritte autorizzazioni, entro e non oltre 60 giorni dalla relativa richiesta in merito da parte dell'Impresa.
- d) Impegno a non eseguire o far eseguire da terzi, qualsivoglia intervento sui componenti impiantistici di proprietà dell'Impresa senza il preventivo consenso scritto della stessa.
- e) Il Gestore è inoltre responsabile di eventuali sfasamenti degli impianti elettrici di propria competenza, qualora questi si verificassero, e delle conseguenze derivanti da tale situazione.
- f) Il Gestore si obbliga ad usufruire, per la durata del contratto, delle forniture di cui all'art 1.1 unicamente dall'Impresa.
- g) Nell'adempimento del presente contratto il Gestore si impegna ad attenersi alla diligenza richiesta al buon padre di famiglia. In tal senso il Gestore, in quanto non usufruttuario dell'immobile e degli impianti di cui al punto 1 in premessa, ha il compito fondamentale di rendersi parte attiva e diligente nell'ottenere i relativi permessi ed autorizzazioni dal "Nudo Proprietario" ovvero dall'Usufruttuario per l'installazione dei macchinari e per l'ottimale svolgimento del contratto. In tale contesto resta altresì parte garante nei confronti dell'Impresa per qualsivoglia modificazione degli impianti sia in termini di utilizzo, quale interruzione temporanea dell'attività, che in termini di disponibilità dell'immobile, quale l'interruzione temporanea o definitiva del contratto che regola l'uso del bene immobile tra l'Usufruttuario ed il "Nudo Proprietario".
- h) Nel caso in cui il Gestore debba provvedere in proprio a lavori sugli impianti di propria competenza, dovrà evitare per quanto più possibile l'interruzione della prestazione del servizio erogato oggetto del presente contratto.
- i) Il Gestore, prima dell'inizio del servizio, comunicherà per iscritto il nominativo di un proprio delegato rappresentante con il quale intrattenere i rapporti per la gestione dei servizi di fornitura.
- j) Il Gestore dovrà adottare ogni accorgimento atto a preservare gli impianti degli edifici dai pericoli di gelo.
- k) Il Gestore si obbliga a condurre i propri impianti e a eseguire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi tempestivamente, al fine di garantirne il buon funzionamento.
- l) Il Gestore non può utilizzare l'energia fornita dall'Impresa per usi ed in locali diversi da quelli dichiarati nelle premesse contrattuali. Eventuali diverse utilizzazioni della fornitura dovranno pertanto essere preventivamente concordate con l'Impresa.
- m) Il Gestore non può inoltre cedere la fornitura ricevuta dall'Impresa a terzi, sotto qualsiasi forma, senza preventivo consenso dell'Impresa stessa. In caso di diverso utilizzo della fornitura non preventivamente concordato con l'Impresa, anche per interposta persona, il Gestore è tenuto a pagare i consumi, fatta salva l'applicazione delle eventuali sanzioni, oltre agli eventuali maggiori danni.

L'Impresa riceverà in comodato gratuito ma non esclusivo i locali, le aree, gli impianti, occorrenti alla produzione ed erogazione dei servizi di cui all'art.1, con l'esclusione degli oneri di manutenzione straordinaria relativi agli stessi che non saranno trasferiti all'Impresa. Nel caso di trasferimento dell'intero complesso a terzi a qualunque titolo (quali vendita, locazione ecc. ecc.), le parti si impegnano ad annoverare negli atti di trasferimento l'obbligo di concedere all'Impresa, il sopra indicato comodato gratuito dei locali e degli impianti in questione. La durata del comodato è pari al periodo di efficacia del presente contratto.

L'Usufruttuario si impegna a garantire, ai sensi dell'art. 1381 c.c., il corretto adempimento da parte del Gestore di tutti gli obblighi previsti nel presente contratto in capo al Gestore medesimo; si impegna inoltre, in caso di risoluzione consensuale del contratto, a versare il valore residuo degli impianti all'Impresa, fermo quanto previsto al successivo art. 12 e salva l'applicazione di quanto previsto all'art.15 che segue. A tal fine l'Usufruttuario si impegna a far rilasciare dal Gestore in favore dell'Impresa da un primario Istituto di Credito idonea garanzia fidejussoria bancaria di importo pari ad euro 17.900,00 più iva moltiplicati per gli anni di gestione oggetto di affidamento da ridurre progressivamente, con obbligo di ricostituirla qualora escussa.



In ogni caso l'Usufruttuario avrà l'obbligo di manlevare l'Impresa da ogni danno agli impianti da questa subito a causa di qualsiasi comportamento inadempiente da parte del Gestore; a tal fine nell'ambito della gara per l'affidamento della gestione saranno previste idonee garanzie assicurative.

In ogni caso, qualora decorsi 12 mesi dal verbale di ultimazione dei lavori oggetto del presente contratto e comunque entro e non oltre 15 mesi dalla data di comunicazione di inizio dei lavori stessi da parte dell'Impresa, il Gestore non sia ancora stato individuato, l'Usufruttuario provvederà a pagare, in favore di Cpl, quanto dovuto ai sensi del successivo art. 12.

## **7) PROPRIETA' DEGLI IMPIANTI**

Per tutto il periodo di validità del presente contratto, e comunque fino a quando non ne verrà corrisposto dal Gestore l'intero corrispettivo, la proprietà degli impianti forniti dall'Impresa resterà della medesima Impresa.

Alla naturale scadenza del contratto la proprietà di tali impianti passerà al Nudo Proprietario senza alcun onere di riscatto aggiuntivo a quanto già versato, fermi restando i diritti dell'Usufruttuario sui detti impianti.

## **8) CORRISPETTIVI**

**8.1** Il Gestore verserà all'Impresa quali corrispettivi per le forniture ed il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria e Terzo Responsabile di cui al capo 1.1:

a) per il servizio di erogazione dell'energia termica:

una tariffa polinomica divisa in due fasce di consumo. Ad ogni fascia corrisponde una tariffa adeguata al costo del vettore energetico e, a tutela del Gestore, ad un aumento dei consumi corrisponderà una diminuzione della tariffa.

Fino ad un consumo di 500.000 kWh/anno la tariffa sarà fissa e pari a 0,052583 €/kWh + IVA  
Sopra i 500.000 kWh/anno la tariffa sarà fissa e scenderà a 0,048967 €/kWh + IVA

Le tariffe sono ricapitolate qui di seguito: Fascia di consumo (kWh/anno)		€/kWh
1	Fino a 500.000	0,052583
2	Oltre 500.000	0,048967

Il consumo di kWh sarà contabilizzato mediante il contatermie fiscale, installato in centrale termica.

b) per il servizio di erogazione dell'energia elettrica:

Una tariffa unitaria di 0,197 €/kWh + IVA per singolo kWh Elettrico. Il consumo sarà contabilizzato mediante l'apposito contatore dell'azienda erogatrice di energia elettrica (POD), decurtato di quanto contabilizzato dal contatore di energia elettrica necessario al funzionamento della pompa di calore, già al netto dello scambio sul posto.

c) per il servizio di erogazione dell'energia elettrica da impianto fotovoltaico l'energia elettrica prodotta da quest'ultimo sarà ceduta a titolo gratuito al Gestore dell'impianto Natatorio ed è stimata, a titolo puramente indicativo, in 69.600 kWh/anno. L'energia elettrica autoconsumata non verrà fatturata nel consumo generale dell'impianto, mentre l'energia elettrica ceduta alla rete verrà valorizzata in favore del Gestore in relazione al meccanismo di incentivazione associato all'impianto fotovoltaico (Conto Energia, Scambio sul Posto, ecc...).

d) per il servizio di erogazione dell'energia frigorifera:

Una tariffa unitaria di 0,067258 €/kWh + IVA per singolo kWh frigorifero (o termico in caso di produzione di energia invernale) contabilizzato mediante l'apposito contatore installato.

e) per il servizio di manutenzione: una parte variabile di €/anno 3.800,00 (tremilaottocento/00) + IVA sulla quale l'Impresa avrà diritto ad un adeguamento inflattivo periodico annuale sulla base dell'indice dei prezzi

al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

**8.2** Il Gestore verserà all'Impresa per il rimborso dei costi di impianto una parte fissa ed invariabile per l'intera durata del contratto di €/anno 17.900,00 (diciassettemilanovecento/00) + IVA.

I suddetti canoni complessivi verranno corrisposti dal Gestore all'Impresa in rate trimestrali posticipate di uguale ammontare, previa emissione di fattura entro e non oltre i 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della fattura elettronica di cui all'art. 25 del D.L. n. 66/2014 e relativa al mese di riferimento. Il dies a quo relativo al diritto di credito a favore dell'Impresa coincide con la consegna al futuro Gestore del Centro Natatorio previa individuazione dello stesso del Gestore da parte dell'Usufruttuario con le procedure di cui al D.Lgs.n.150/2016 e comunque non oltre 12 mesi dal verbale di ultimazione dei lavori oggetto del presente contratto. L'Usufruttuario consegnerà all'Impresa copia del verbale di consegna del Centro Natatorio al futuro gestore.

**8.3** Il valore annuo e complessivo stimato ad oggi del presente contratto al netto dell'IVA si calcola applicando ai consumi annuali presunti di energia termica, energia elettrica, energia frigorifera i relativi corrispettivi unitari indicati al precedente capo 8.1 punti a), b) c) d) ed i canoni forfettari indicati al capo 8.1 punto e) ed 8.2.

**8.4** Le tariffe di cui al capo 8.1 sono state così convenute considerando la durata del presente contratto, le prestazioni offerte e gli oneri a carico dell'Impresa di cui all' art 4) e verranno aggiornate secondo quanto prescritto all'art. 9) con riferimento alla Revisione Prezzi.

**8.5** I contatori generali di gas ed energia elettrica dovranno essere intestati o volturati all'Impresa, entro la data di attivazione delle forniture.

Eventuali contributi, certificati emessi, agevolazioni fiscali, erogati a qualsiasi titolo nel corso dell'efficacia del presente contratto, restano a favore del Gestore.

## **9) REVISIONE DEI PREZZI**

### **9.1 Tariffa termica**

Le parti convengono di adeguare le tariffe di cui all'art. 8.1 punto a), in aumento o in diminuzione, ai prezzi di riferimento pubblicati sul sito dell'ARERA nelle "Condizioni economiche di fornitura per una famiglia con riscaldamento autonomo e consumo annuale di 1.400 mc" (<https://www.arera.it/it/dati/g3.htm>). Si specifica che il trimestre di riferimento per il calcolo delle variazioni è il 4° trimestre 2019.

Dette variazioni avranno applicazione in occasione della fatturazione successiva alla data di accertamento delle medesime, sulla base dei valori del periodo.

Qualora nel corso della fase di gestione si presentasse l'eventualità di una modifica delle modalità con cui lo Stato amministra, sorveglia o regola il prezzo dei prodotti combustibili, le Parti provvederanno a definire una clausola modificativa del meccanismo di adeguamento.

### **9.2 Tariffa elettrica e Tariffa Frigorifera**

Le parti convengono di adeguare le tariffe di cui all' art. 8.1, punto b) e d) per l'intera variazione in aumento o in diminuzione, ai prezzi di riferimento pubblicati sul sito dell'ARERA nelle "Condizioni economiche di fornitura per una famiglia con 3 kW di potenza impegnata e 2.700 kWh di consumo annuo" (<https://www.arera.it/it/dati/ees5.htm>).

Si specifica che il trimestre di riferimento per il calcolo delle variazioni è il 4° trimestre 2019.

Dette variazioni avranno applicazione in occasione della fatturazione successiva alla data di accertamento delle medesime, sulla base dei valori del periodo.

Qualora nel corso della fase di gestione si presentasse l'eventualità di una modifica delle modalità con cui lo Stato amministra, sorveglia o regola il prezzo dei prodotti combustibili, le Parti provvederanno a definire una clausola modificativa del meccanismo di adeguamento.

## **10) CONDIZIONI DI PAGAMENTO**



**10.1** L'Impresa provvederà a contabilizzare con cadenza trimestrale in apposita fattura le quantità di energia termica, elettrica e frigorifera erogate, moltiplicate per le relative tariffe di cui all'art 8.1 punti a), b) e d) nonché i canoni forfettari di cui all' art 8.1 punto e) e 8.2 emettendo in data ultimo giorno del mese contabilizzato regolare fattura, comprensiva dell'IVA spettante come di competenza. In mancanza di comunicazione scritta contraria da parte del Gestore, i contenuti della relativa fattura, si considerano esplicitamente approvati trascorsi 15 giorni dalla data della loro emissione.

**10.2** Il pagamento della sopra indicata fattura trimestrale dovrà avvenire a 30 giorni dalla data di emissione mediante Bonifico Bancario su uno dei seguenti conti correnti tutti intestati a CPL Concordia Soc. Coop. e dedicati ai sensi della legge 13 agosto 2010, n. 136:

BANCA	ABI	CAB	CIN	C/C	IBAN
-------	-----	-----	-----	-----	------

Tra i conti correnti sopra indicati, CPL chiede di privilegiare quale conto corrente destinatario dei bonifici il seguente conto:

BANCA	ABI	CAB	CIN	C/C	IBAN
-------	-----	-----	-----	-----	------

--

**10.3** Resta onere del Gestore la eventuale definizione della ripartizione dell'importo della fattura di cui sopra ad eventuali terzi utilizzatori, nonché provvedere alla riscossione dei singoli crediti. L'Impresa non verrà pertanto minimamente coinvolta in rapporti che riguardano esclusivamente il Gestore e gli utenti da esso amministrati.

**10.4** Ogni tipo di conguaglio dei corrispettivi dovuti a qualunque titolo, sarà effettuato sulla prima rata in scadenza.

**10.5** I termini e le modalità di pagamento come sopra stabiliti, si intendono perentori ed essenziali e il Gestore è tenuto a rispettarli puntualmente e a non ritardarli o sospenderli, anche nel caso di contestazioni o diritti che lo stesso potrà far valere autonomamente ed in sede separata.

**10.6** Le parti convengono che, nel caso in cui il "Gestore" rimanga inadempiente nel pagamento anche solo di parte degli importi o dei conguagli dovuti nei termini fissati nel presente articolo ed anche per corrispettivi dovuti per precedenti stagioni, l'Impresa è fin d'ora autorizzata a rivalersi su apposita fidejussione a prima chiamata e senza il preventivo beneficio di escussione del debitore principale che l'Usufruttuario richiederà al Gestore per l'affidamento dell'impianto, come previsto al successivo articolo 14.

**10.7** Per ogni eventuale ritardo nel pagamento, anche parziale, oltre il termine di scadenza il "Gestore" si vedrà recapitare solleciti di pagamento e addebitare spese di diffida e più in generale costi per recuperare il credito, come di seguito elencati:

- 1) una penale pari al 1,00% dell'importo dovuto qualora il pagamento avvenga oltre 15 giorni dalla scadenza;
- 2) a partire dal sedicesimo giorno di ritardo sul pagamento, saranno addebitati sulla prima fatturazione successiva al constatato ritardo anche gli interessi di mora, con capitalizzazione mensile, nella misura prevista dal D. Lgs. 09/10/2002 n.231.

## **11 DURATA DEL CONTRATTO**

**11.1** Le parti concordano che l'efficacia del presente contratto è subordinata all'ottenimento degli occorrenti permessi di realizzazione ed esercizio del circuito primario, di cui all'art 2.

**11.2** L'Impresa predisporrà l'attivazione delle forniture oggetto del presente contratto mediante la messa a disposizione della potenza termica ed elettrica, entro il termine di 120 giorni lavorativi dalla data di ottenimento di tutte le autorizzazioni occorrenti come da art. 2, salve le cause di forza maggiore. Dalla data di prima attivazione degli impianti e comunque non oltre 12 mesi dal collaudo, come comunicata dall'Impresa al "Gestore", decorrerà la contabilizzazione e fatturazione delle forniture.

**11.3** La durata del contratto è di 15 anni consecutivi di effettiva fornitura dei servizi, al netto di eventuali periodi di sospensione, a partire dalla data di prima erogazione delle forniture, in ordine temporale, di cui all'art 2 e come indicate dal relativo verbale di inizio fornitura appositamente stipulato tra le parti. La preventiva realizzazione dell'impianto non rientra in detto termine. Le quote di ammortamento dovranno essere corrisposte continuativamente per la durata di 15 anni consecutivi.

**11.4** L'Impresa si dichiara sin da ora disponibile al rinnovo del contratto, alle stesse condizioni decurtati i canoni forfettari di cui all'art 8.2 e al netto degli oneri per il revamping degli impianti.

**11.5** Nel caso in cui la data di prima erogazione come sopra individuata cada infra stagione termica invernale, la scadenza sarà automaticamente prorogata fino al termine della stagione di riscaldamento dell'ultimo anno di durata del contratto stesso.

**11.6** Una volta scaduto il contratto ed in caso di mancato rinnovo del medesimo, l'Impresa dovrà ritenersi sollevata da ogni onere relativo al presente contratto, fermo restando che potrà abbandonare l'erogazione del servizio solo contestualmente all'individuazione di una nuova ESCO. Resterà facoltà del "Gestore" continuare ad usufruire delle forniture dell'Impresa alle condizioni concordate con il presente contratto. In caso contrario l'Impresa provvederà ad interrompere le forniture ai contatori, dovendo da quel momento il "Gestore" provvedere in proprio.

## **12) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'Impresa si riserva il diritto di risolvere il presente contratto, mediante semplice comunicazione scritta tramite PEC o AR inviata, nel caso in cui:

1. il Gestore non abbia provveduto al pagamento di due fatture trimestrali di cui all'art 8.1) nel corso di un anno;
2. il Gestore sia sottoposto a fallimento od altra procedura concorsuale;



3. il Gestore venga meno anche ad uno solo degli obblighi a suo carico posti dal presente contratto e si rifiuti di adempiere decorso il termine di 15 giorni dalla data della avvenuta contestazione;

4. quando il Gestore permetta a terzi di intervenire od operare, in qualsivoglia modo, sugli impianti installati e di proprietà dell'Impresa, senza aver ottenuto il preventivo consenso scritto di quest'ultima.

La risoluzione contrattuale obbliga il Gestore al pagamento a favore dell'Impresa, oltre che di quanto dovuto fino a quel momento per le forniture erogate, delle penali, degli interessi e delle spese sostenute per l'eventuale recupero del credito, della parte fissa ed invariabile del canone forfettario di cui al punto 8.2, dalla data di risoluzione e fino alla data di scadenza del contratto di affidamento disposto dall'Usufruttuario, fermo restando l'obbligo dell'Usufruttuario di manlevare l'Impresa da qualsiasi danno dalla medesima subito a causa dell'inadempimento del Gestore e ferme restando le garanzie residuali ex art.1381 c.c..

È comunque fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, con esclusione del lucro cessante.

5. In caso di inadempimento imputabile all'Impresa, il Gestore o l'Usufruttuario dovranno contestare per iscritto all'Impresa medesima il preteso inadempimento, assegnandole un termine congruo, per provvedere a porre rimedio. Ove l'Impresa non contestasse ovvero non provvedesse nel termine concesso, il presente contratto potrà essere risolto, con il nulla osta dell'Usufruttuario.

In caso di risoluzione, anche per causa imputabile all'Impresa, quest'ultima avrà diritto al pagamento oltre che di quanto dovuto fino a quel momento per le forniture erogate, anche del valore residuo delle opere ancora non ammortizzate, fatto salvo l'obbligo dell'Impresa di risarcire ogni eventuale danno cagionato al gestore o all'Usufruttuario.

### **13) CEDIBILITA' DEL CREDITO**

L'Impresa ha il diritto di cedere a banche, società di factoring o altri finanziatori i crediti derivanti dal presente contratto. Se richiesto, il Gestore è impegnato a formalizzare, anche per iscritto, l'accettazione alla cessione del credito.

### **14) GARANZIA E DEPOSITO CAUZIONALE DA RIPRISTINARE**

Il contratto tra il Gestore e l'Usufruttuario dovrà prevedere che il Gestore costituisca a favore dell'Impresa, quale deposito cauzionale a garanzia dei servizi oggetto del presente contratto, due fidejussioni bancarie a prima chiamata, di cui:

a) l'una di valore pari all'importo annuale della parte fissa ed invariabile del canone forfettario di cui al punto 8.2 moltiplicato per gli anni di affidamento disposti nell'ambito della gara, ovvero € 17.900 più iva per x anni (allegato sub c). Detta fidejussione garantisce il valore di realizzazione degli impianti e si ridurrà progressivamente di anno in anno in base al piano di ammortamento, allegato sub d);

b) l'altra, del valore di Euro 50.000,00. Detta fidejussione garantisce i costi di esercizio (consumi e manutenzione) (allegato sub e).

L'Impresa si riserva la facoltà di non dar corso all'esecuzione della fornitura dei vettori e alla successiva gestione energetica di cui al presente contratto (con esclusione della realizzazione delle opere) fino alla costituzione da parte del Gestore delle garanzie sopra indicate, così come di richiedere adeguamenti degli importi delle stesse in proporzione delle variazioni tariffarie intervenute, oppure dell'incremento dei consumi o delle potenze installate nel corso di vigenza del contratto; detti adeguamenti sono soggetti a preventivo "nulla osta" dell'Usufruttuario, che non potrà ragionevolmente rigettarli.

Le suddette garanzie dovranno essere ricostituite, in caso di parziale o totale escussione, entro e non oltre 30 giorni solari.

In caso di escussione e mancata ricostituzione nei termini della garanzia per i costi di esercizio, l'Impresa si riserva la facoltà di sospendere il servizio con facoltà di risolvere il contratto, fermo restando il pagamento dell'ammortamento delle opere per gli anni residui in base al contratto di affidamento tra l'Usufruttuario ed il Gestore e sulla base del piano di ammortamento allegato sub d), come garantito dalla fidejussione a garanzia della quota di corrispettivo destinata alla realizzazione degli impianti.

La risoluzione del contratto, per qualunque causa, non può operare senza il "nulla osta" dell'Usufruttuario stante le garanzie da questo sostenute ai sensi dell'art.1381 c.c.

La risoluzione del contratto di affidamento tra l'Usufruttuario ed il Gestore, per qualunque causa, non determina la risoluzione del presente contratto. In tal caso tutte le obbligazioni previste dal presente contratto a carico del Gestore saranno assunte dall'Usufruttuario sino all'individuazione di un nuovo Gestore, il quale dovrà subentrare in toto nel presente contratto.

L'impresa, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, specifica fin d'ora che verrà esibita la copia della polizza di responsabilità civile verso terzi e/o operai (RCT/RCO) standard di impresa con annessa quietanza di pagamento dell'anno in corso, con massimale di responsabilità civile verso terzi per sinistro di € 20.000.000,00, per persona di € 20.000.000,00, per danni a cose di € 20.000.000,00, e con massimale di responsabilità civile verso i prestatori di lavori per sinistro di € 20.000.000,00 e per persona di € 20.000.000,00, emessa dalla compagnia UnipolSai Assicurazioni spa.

#### **15) RISCATTO IMPIANTI**

**15.1** Al fine di ridurre l'impatto tariffario sull'utenza del Centro Natatorio ed al fine di non gravare il Gestore dell'onere della fidejussione di cui all'art. 14 a), resta facoltà unilaterale e potestativa dell'Usufruttuario riscattare gli impianti, pagando le somme di cui al piano di ammortamento allegato sub c).

#### **16) SPESE CONTRATTUALI**

**16.1** Il presente contratto verrà registrato a tassa fissa, essendo gli importi indicati soggetti ad Imposta sul Valore Aggiunto, in caso d'uso con spese a carico della parte che con il suo inadempimento lo avrà reso necessario.

**16.2** Resta a carico del Gestore l'IVA sugli importi contrattuali.

#### **17) OBBLIGHI DELLE PARTI RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

Le parti assumono tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche. Le parti si impegnano a dare immediata comunicazione alla prefettura-ufficio territoriale del Governo competente della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

#### **18) FORO ESCLUSIVO**

Per ogni controversia afferente l'efficacia, l'interpretazione, l'esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Pesaro.

Fano, 3 giugno 2021

Il Nudo Proprietario - FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI FANO  
Presidente Dott. Giorgio Gragnola

L'Usufruttuario – COMUNE DI FANO  
Dirigente Settore V – Lavori Pubblici Arch. Adriano Giangolini

L'Impresa - CPL CONCORDIA SOC. COOP.