

**Horizon 2020:**

**ESI Europe**  
**Driving Investment in Energy Efficiency through**  
**Energy Savings Insurance in Europe**  
**GA 785061**

Deliverable 11  
(D2.3 / D11)

Standardised Performance Contract for Italy  
**31-July-2019**



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785061

Disclaimer: The present file reflects only the authors' view and the EASME of the European Commission are not responsible for any use that may be made of the information it contains.



**Authors:**

Manuela Cerulli, Studio Chiomenti

Carola Antonini, Studio Chiomenti

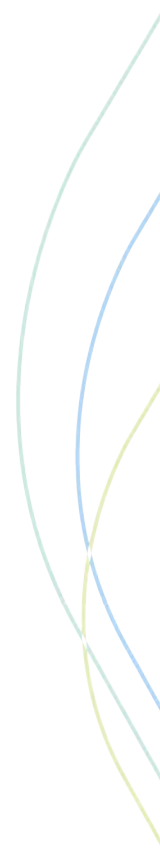
Daniele Forni, FIRE

Dario Di Santo, FIRE

**Text Editor:**

Daniele Forni, FIRE

July 2019





## Executive Summary

The present file presents the standardised performance contract developed for ESI Europe in Italy. The contract has been prepared by the legal firm subcontracted for the task, under the guidance of the ESI Europe team, and has been prepared and adapted to the country regulations and practices. The ESI standardised contract has received several feedback and input from the key stakeholders for the project implementation in the country: insurance companies, technology providers (TPs) and associations.

The ESI Europe standardised contract is structured on a “turnkey” contract model for the purchase and installation of energy efficient equipment. The standardised contract aims to:

- Overcome the lack of trust between the client and the TP
- Provide an easy-to-understand contractual framework to facilitate contract negotiations
- Mitigate the performance risk of the energy efficiency project by guaranteeing the estimated energy savings
- Assign additional responsibilities to key actors: the independent validation entity and the third party insurance coverage, to mitigate respectively technical and financial risk for the client

The main characteristics of the ESI standardised contract include:

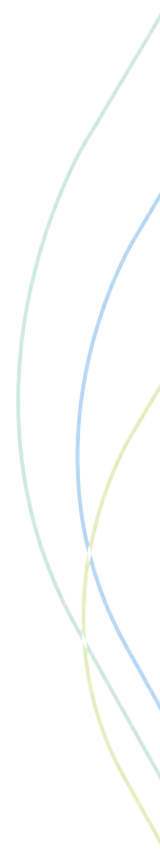
- The contract is signed by TP and client;
- The energy savings are guaranteed by the TP;
- The energy baseline, operation factors and energy price for calculation of the equivalent financial savings are agreed by both parties;
- The energy efficiency project is subject to evaluation by an independent validation entity;
- The validated energy savings are covered by an insurance (Energy Savings Insurance - ESI);
- The contract is activated only with the satisfaction of the two conditions: validation of the project and issuance of the insurance;
- The project is paid in full by the client;
- The equipment preventive maintenance and annual energy savings monitoring services are delivered by the TP;



- The first year report on energy savings is validated by the third party validation entity;
- The client reviews and approves savings monitoring reports via ESI Europe online system;
- A dispute settlement mechanism with the validation entity playing the role of the arbiter is put in place to avoid legal measures.

Together, these provisions provide credibility for the client in relation to the TPs and the proposed project. Besides the clauses defined what is described above, relevant and more conventional clauses relate to the installation works, maintenance and equipment warranties, other insurance coverage (liability insurance), termination of the contract among others are included in the contract.

In the following pages, the standardised contract prepared by Studio Chiomenti as per the date of conclusion of the present document for Italy is presented in the local language.



*CONTRATTO DI FORNITURA, INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DI IMPIANTI CON  
GARANZIA DI PRESTAZIONE ENERGETICA*

**TRA**

- 1) “[.]”, con sede legale a [.] , Via [.] n. [.] – [.] , capitale sociale Euro [.] , iscritta al Registro delle Imprese di [.] , Codice Fiscale e Partita IVA [.] , iscritta al REA di [.] al n. [.] , in persona di [.] , in qualità di [.] , in forza dei poteri allegati quale Allegato A (di seguito, il “**Cliente**”);

**E**

- 2) “[.]”, con sede legale a [.] , Via [.] n. [.] – [.] , capitale sociale Euro [.] , iscritta al Registro delle Imprese di [.] , Codice Fiscale e Partita IVA [.] , iscritta al REA di [.] al n. [.] , in persona di [.] , in qualità di [.] , in forza dei poteri allegati Allegato B (di seguito, il “**Prestatore**”),

(di seguito il Cliente e il Prestatore, congiuntamente, le “**Parti**” o, singolarmente, una “**Parte**”).

**PREMESSO CHE**

- (A) il Prestatore è una primaria società che **[progetta, costruisce, fornisce, installa e manutiene]** [.] ad elevata efficienza energetica **[NOTA: es. condizionatori, pannelli fotovoltaici]**;
- (B) il Cliente, **[è proprietario di/conduce in locazione/[.]]** un **[immobile/stabilimento/[.]]**, sito in [.] , Via [.] , indentificato come segue: [.] (“**Immobile**”);
- (C) il Prestatore in data [.] , ha proceduto alla determinazione del consumo di energia primaria su base annua degli impianti installati nell’Immobile prima della realizzazione del Progetto (il “**Consumo di Riferimento**”) e tale Consumo di Riferimento è stato accettato senza riserve dal Cliente;
- (D) il Cliente intende incaricare il Prestatore, che intende accettare, di fornire, installare, mettere in esercizio, collaudare e mantenere gli Impianti, come di seguito definiti, anche allo scopo di conseguire un determinato livello di miglioramento dell’efficienza energetica dell’**[Immobile/Impianto]** attraverso la riduzione del Consumo di Riferimento, il tutto ai termini ed alle condizioni di cui al presente Contratto.

**Tutto ciò premesso le Parti convengono quanto segue.**

**1. PREMESSE – ALLEGATI - DEFINIZIONI**

1.1 Le premesse ed i seguenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto e sono vincolanti per le Parti:

- Allegato A (*Poteri del Cliente*)
- Allegato B (*Poteri del Prestatore*)
- Allegato 1.1 (*Lista enti validatori*)
- Allegato 1.2 (*Definizioni*)
- Allegato 2.1(a) (*Impianti e specifiche tecniche*)
- Allegato 2.1(b) (*Livelli di Efficienza garantiti dal Prestatore*)
- Allegato 4.1(a) (*Criteri di Validazione [dell’Impianto/del Progetto]*)
- Allegato 4.1(b) (*Criteri di Validazione del Prestatore*)
- Allegato 5.1 (*Cronoprogramma*)
- Allegato 7.4 (*Modalità di pagamento del Corrispettivo*)
- Allegato 9.1 (*Procedura di Collaudo*)
- Allegato 9.2 (*Criteri di Validazione dell’Installazione*)

- Allegato 10.1 (*Manutenzione Preventiva*)
- Allegato 11.1 (*Misurazione dei Livelli di Efficienza*)
- Allegato 14.1(c) (*Calcolo delle Penali per Mancato Raggiungimento dei Livelli di Efficienza*)
- Allegato 14.4 (*Modello di Garanzia*)
- Allegato 15.1(a) (*Termini e condizioni della polizza ["Contractor All Risk" (CAR)/RC]*)
- **[Allegato 15.1(b)(Termini e condizioni della polizza indennitaria)]**
- Allegato 15.4 (*Modello di Garanzia Prestazionale*)
- **[Allegato 16.2 (Documento Unico di Valutazione dei Rischi – DUVRI)] [Ove applicabile].**

1.2 Ove non diversamente indicato, nel presente Contratto i termini aventi iniziale maiuscola assumono in significato indicato nell'Allegato 1.2(Definizioni).

## 2. OGGETTO DEL CONTRATTO

2.1 Il Cliente affida al Prestatore, che accetta e si obbliga in tal senso, ai termini ed alle condizioni di cui al presente Contratto e con effetto dalla Data di Efficacia, l'incarico di fornire, installare, mettere in esercizio, collaudare e mantenere gli impianti indicati nell'Allegato 2.1(a) (gli "**Impianti**")<sup>1</sup> nell'Immobile al fine di conseguire annualmente i Livelli di Efficienza, come di seguito definiti (il "**Progetto**").

## 3. DURATA DEL CONTRATTO

3.1 Il presente Contratto ha la durata di **[5]** anni a decorrere dalla Data di Efficacia.

## 4. CONDIZIONI SOSPENSIVE

4.1 L'efficacia del presente Contratto è subordinata al verificarsi entro **[•]** (il "**Termine Ultimo**") delle seguenti condizioni sospensive (le "**Condizioni Sospensive**"):

- (a) la validazione del Consumo di Riferimento dell'Immobile/dell'Impianto e del Progetto da parte dell'Ente Validatore, secondo i criteri di cui all'Allegato 4.1(a)<sup>2</sup>;
- (b) la validazione del Prestatore da parte dell'Ente Validatore<sup>3</sup>, secondo i criteri di cui all'Allegato 4.1(b); e
- (c) l'ottenimento da parte del Prestatore, e la consegna al Cliente, della Garanzia Prestazionale.

4.2 In caso di mancato verificarsi delle Condizioni Sospensive entro il Termine Ultimo il presente Contratto non produrrà alcun effetto e si intenderà come mai stipulato, fatta eccezione per i seguenti articoli 1 (*Premesse – Allegati – Definizioni*), 19 (*Riservatezza*), 20 (*Modifiche e comunicazioni*), 21 (*Cessione del contratto – subappalto*) e 22 (*Controversie ed esperto*) che saranno immediatamente efficaci.

## 5. CRONOPROGRAMMA

5.1 Il Prestatore si impegna a procedere all'installazione, posa in opera e messa in esercizio degli Impianti (l'"**Installazione**") secondo le tempistiche di cui al cronoprogramma allegato sub Allegato 5.1 (il "**Cronoprogramma**") e a segnalare tempestivamente le

<sup>1</sup> L'Allegato 2.1(a) dovrà contenere una descrizione degli impianti e delle attrezzature, incluse le specifiche tecniche e relative certificazioni richieste. L'Allegato 2.1(a) dovrà altresì contenere una descrizione degli apparecchi di contabilizzazione dell'energia utilizzata dagli impianti.

<sup>2</sup> L'Allegato 4.1(a) dovrà indicare criteri atti a comprovare la capacità tecnica degli Impianti di conseguire i Livelli di Efficienza convenuti.

<sup>3</sup> L'Allegato 4.1(b) dovrà indicare i requisiti tecnico-professionali (relativi alla capacità del Prestatore di realizzare il Progetto, ivi inclusa la manutenzione degli Impianti) e di solvenza/affidabilità che il Prestatore deve possedere ai fini della propria validazione.

circostanze che possano dare luogo a ritardi, attivandosi con diligenza per rimuovere tali circostanze e/o mitigarne gli effetti, nella massima misura possibile.

## 6. OBBLIGHI DEL PRESTATORE

6.1 Il Prestatore si impegna a realizzare il Progetto, inclusa l'esecuzione di ogni opera, prestazione o fornitura (anche se non espressamente elencata nel presente Contratto) che sia comunque necessaria od opportuna per la realizzazione del Progetto, in conformità con le specifiche tecniche e certificazioni di cui all'Allegato 2.1(a), la Normativa Applicabile, la perfetta regola dell'arte e la migliore prassi ingegneristica.

6.2 Il Prestatore dovrà ottenere tutte le autorizzazioni, i permessi, le licenze e presentare tutte le comunicazioni richieste dalla Normativa Applicabile per l'installazione degli Impianti e l'esecuzione del Progetto. Il Prestatore dovrà altresì indicare al Cliente le autorizzazioni, i permessi, le licenze e le comunicazioni che la Normativa Applicabile stabilisce che debbano essere richieste o presentate dal Cliente per l'installazione degli Impianti e l'esecuzione del Progetto, predisponendo in questo caso tutta la documentazione necessaria e facendosi carico del relativo procedimento amministrativo fino al rilascio delle stesse. Le Parti concordano che eventuali contributi o incentivi pubblici, titoli di efficienza energetica o altro beneficio che fossero eventualmente riconosciuti al Progetto in relazione ai Livelli di Efficienza conseguiti durante la durata del Contratto saranno di competenza del **[Cliente/Prestatore]**. A tal fine, il **[Prestatore/Cliente]** coopererà con il **[Cliente/Prestatore]** per l'espletamento delle relative procedure.

6.3 Il Prestatore dovrà consegnare al Cliente, in occasione del Collaudo e ove applicabile, i seguenti documenti: **(a)** manuali d'uso e di manutenzione; **(b)** certificati di conformità degli Impianti; **[(c) certificazioni di corretta posa relative alle opere connesse al certificato di prevenzione incendi]**; **(d)** attestati di prestazione energetica degli Impianti con indicazione della classe di efficienza energetica degli stessi (ove applicabile).

## 7. CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

7.1 Il corrispettivo dovuto al Prestatore, per la fornitura, installazione, messa in esercizio ed il collaudo degli Impianti, nonché per il conseguimento dei Livelli di Efficienza, è pari ad Euro **[•]** (Euro **[•]/[•]**), IVA esclusa (il "**Corrispettivo**"), di cui Euro **[•]** (Euro **[•]/[•]**) sono destinati agli oneri per la sicurezza. Nella determinazione degli oneri per la sicurezza si è tenuto conto della stima dei costi previsti dal punto 4 dell'allegato XV del Decreto Sicurezza.

7.2 Il Cliente, quale corrispettivo per l'attività di Manutenzione Preventiva e di Manutenzione Correttiva degli Impianti, dovrà pagare al Prestatore un canone annuo pari ad Euro **[•]** (**[•]/[•]**), IVA esclusa.

7.3 Il Corrispettivo è onnicomprensivo, fisso ed invariabile. Le Parti espressamente escludono l'applicazione degli articoli 1467 e 1664 del codice civile.

7.4 Il pagamento da parte del Cliente del Corrispettivo e del canone per l'attività di Manutenzione Preventiva e di Manutenzione Correttiva degli Impianti avverrà come indicato nell'Allegato 7.4 (*Modalità di pagamento del Corrispettivo*).

7.5 In espressa deroga agli articoli 1665 e 1666 del codice civile, l'approvazione di ciascuna fattura ed il relativo pagamento non costituiscono verifica degli Impianti, e non liberano il Prestatore dalla piena responsabilità per l'eventuale difformità degli Impianti dalle specifiche tecniche e certificazioni di cui all'Allegato 2.1(a), dalle previsioni di cui al presente Contratto, dalla Normativa Applicabile, nonché dalla perfetta regola dell'arte (con conseguente obbligo per il Prestatore di procedere, a propria cura e spese, all'eliminazione di eventuali difformità e/o vizi degli Impianti).

## 8. ESECUZIONE DEL PROGETTO

8.1 Il Prestatore prende atto ed espressamente riconosce che l'Immobile è adibito dal Cliente/che l'Impianto è funzionale all'esercizio dell'attività [ ] e si impegna, pertanto, a cooperare con il Cliente nell'esecuzione del Progetto al fine di minimizzare l'impatto dello stesso su tale attività.

8.2 In caso di mancata ottemperanza delle tempistiche del Cronoprogramma, il Prestatore sarà tenuto al pagamento delle penali di cui al successivo articolo 14, ad eccezione del caso in cui il ritardo sia causato da un fatto o circostanza non imputabile al Prestatore.

## 9. COLLAUDO DEGLI IMPIANTI E VALIDAZIONE DELL'INSTALLAZIONE

9.1 Il Prestatore si obbliga a comunicare per iscritto al Cliente ed all'Ente Validatore, con preavviso di almeno [ ] ([ ]) giorni ed in ogni caso in conformità con le scadenze previste nel Cronoprogramma, la data di inizio delle operazioni di Collaudo, che saranno effettuate dal Prestatore in contraddittorio con il Cliente ed alla presenza dell'Ente Validatore, secondo la procedura prevista nell'Allegato 9.1 (Procedura di Collaudo). In caso di esito positivo del Collaudo, il Prestatore emetterà il certificato di Collaudo.

9.2 La Validazione dell'Installazione degli Impianti dovrà essere eseguita dall'Ente Validatore alla presenza del Cliente e del Prestatore, secondo i criteri di cui all'Allegato 9.2. A tal fine, il Prestatore si impegna a comunicare per iscritto al Cliente e all'Ente Validatore, con preavviso di almeno [ ] ([ ]) giorni, la data della Validazione dell'Installazione degli Impianti. In caso di esito positivo della Validazione dell'Installazione, l'Ente Validatore emetterà il certificato di Validazione dell'Installazione (il "**Certificato di Validazione dell'Installazione**")<sup>4</sup> che dovrà essere inviato in copia al Cliente ed all'istituto assicurativo che abbia rilasciato la Garanzia Prestazionale.

9.3 In caso di mancata effettuazione del Collaudo o della Validazione dell'Installazione nei termini previsti dal presente Contratto, ovvero di mancata emissione del Certificato di Collaudo ovvero del Certificato di Validazione dell'Installazione, il presente Contratto si risolverà ai sensi del successivo articolo 18.1 ed il Cliente avrà diritto ottenere la restituzione immediata della quota parte del corrispettivo che abbia già corrisposto al Prestatore, salvo il risarcimento del danno.

## 10. MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

10.1 Il Prestatore avrà l'obbligo di eseguire la manutenzione preventiva degli Impianti secondo le modalità e con la cadenza indicata nell'Allegato 10.1 (Manutenzione Preventiva) (la "**Manutenzione Preventiva**").

10.2 In caso di malfunzionamenti, guasti e/o difetti degli Impianti rilevati dal Prestatore in occasione degli interventi di Manutenzione Preventiva, ovvero rilevati dal Cliente, il Prestatore avrà l'obbligo di attivarsi immediatamente e, in ogni caso, entro [ ] ([ ]) giorni dalla relativa rilevazione e/o segnalazione, per sostituire e/o riparare, a propria cura e spese, gli Impianti e ripristinarne la piena funzionalità (la "**Manutenzione Correttiva**").

10.3 Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 18, ove il Prestatore non provveda tempestivamente agli interventi di Manutenzione Preventiva o di Manutenzione Correttiva si applicheranno le penali previste al successivo articolo 14.

## 11. MISURAZIONE DEI LIVELLI DI EFFICIENZA

11.1 Successivamente alla Validazione dell'Installazione la misurazione dei Livelli di Efficienza degli Impianti sarà effettuata dal Prestatore con cadenza annuale, secondo quanto previsto dall'Allegato 11.1 (Misurazione dei Livelli di Efficienza) del presente Contratto ed il

---

<sup>4</sup> Tutti gli obblighi dell'Ente Validatore dovranno essere regolati nella lettera di incarico.



Prestatore si impegna a: **(i)** riportare i risultati della misurazione ed i relativi calcoli in un documento (il “**Documento di Misurazione**”); e **(ii)** a comunicare tempestivamente al Cliente il Documento di Misurazione. Il Documento di Misurazione diventerà vincolante per le Parti, anche a fini del pagamento delle penali di cui all’art. 14.1(c), ove il Cliente non abbia notificato al Prestatore alcuna Contestazione (come di seguito definita).

11.2 Il Cliente avrà facoltà di comunicare per iscritto al Prestatore eventuali contestazioni relative al Documento di Misurazione (ciascuna, la “**Contestazione**”) entro [•] ([•]) Giorni Lavorativi dalla ricezione dello stesso da parte del Cliente.

11.3 Entro [•] ([•]) Giorni Lavorativi dalla ricezione da parte del Prestatore di eventuali Contestazioni, le Parti si adopereranno diligentemente per risolvere amichevolmente tali Contestazioni. Nel caso in cui alla scadenza del suddetto termine uno o più elementi della Contestazione non siano stati amichevolmente risolti (gli “**Elementi Controversi**”), tali Elementi Controversi saranno deferiti all’Ente Validatore su richiesta della parte più diligente.

11.4 L’Ente Validatore agirà in qualità di esperto, ai sensi dell’articolo 1349 del codice civile, per la determinazione degli Elementi Controversi con equo apprezzamento ai sensi dello stesso articolo.

11.5 L’Ente Validatore avrà i più ampi poteri di indagine al fine di determinare gli Elementi Controversi. L’Ente Validatore dovrà rendere la propria determinazione, predisponendo un nuovo Documento di Misurazione, al più presto, ed in ogni caso entro [•] ([•]) giorni dalla data della sua nomina. Le Parti coopereranno con l’Ente Validatore e forniranno ogni informazione necessaria richiesta dallo stesso.

11.6 La determinazione dell’Ente Validatore sarà definitiva e vincolante per le Parti, anche ai fini del pagamento del Corrispettivo, e non potrà essere oggetto di impugnazione da parte di alcuna di esse.

11.7 I costi, le spese e i compensi relativi all’esecuzione dell’attività prestata dall’Ente Validatore saranno corrisposti dal Prestatore e Cliente in anticipo e ripartiti in ugual misura.

## 12. **GARANZIE DEL PRESTATORE**

12.1 Il Prestatore dichiara e garantisce che gli Impianti saranno privi di vizi, funzionanti e dotati delle qualità contrattualmente previste e di quelle idonee per l’uso cui essi sono destinati ed ai fini del raggiungimento dei Livelli di Efficienza.

12.2 Il Prestatore dichiara e garantisce per un periodo di 2 (due) anni dalla emissione del Certificato di Collaudo ogni componente degli Impianti per i difetti di progettazione, fabbricazione, trasporto, installazione, montaggio e messa in esercizio, nonché per l’usura prematura o anomala e, conseguentemente, avrà l’obbligo di riparare ovvero sostituire, a propria cura e spese, i componenti difettosi e di ripristinare la piena funzionalità degli Impianti. Le componenti sostituite ai sensi del presente articolo 12.2 saranno garantite per un ulteriore periodo di 2 (due) anni.

12.3 Il Prestatore dichiara e garantisce che gli Impianti conseguiranno per l’intera Durata del Contratto i Livelli di Efficienza. In caso di mancato raggiungimento in alcuno degli anni di durata del Contratto dei Livelli di Efficienza, il Prestatore sarà tenuto al pagamento delle penali di cui al successivo articolo 14.1(c).

12.4 Il Prestatore dichiara e garantisce di essere il proprietario e/o di avere diritto di utilizzare tutti i diritti di Proprietà Intellettuale relativi agli Impianti e che l’Installazione degli Impianti non viola alcun diritto di Proprietà Intellettuale di terzi.

12.5 Il Prestatore si impegna a tenere il Cliente integralmente indenne e manlevato, ivi incluso per le spese legali sostenute, in relazione a qualsivoglia pretesa di terzi in relazione ai Diritti di Proprietà Intellettuale.

### 13. FORMAZIONE DEL PERSONALE DEL CLIENTE

13.1 Il Prestatore erogherà corsi gratuiti di formazione sul funzionamento e la manutenzione degli Impianti al personale del Cliente. Tali corsi di formazione avranno una durata massima di [1] ([1]) giorni e verranno svolti presso l'Immobile in lingua italiana ad un numero massimo di [1] dipendenti del Cliente.

### 14. PENALI E GARANZIE

14.1 Il Prestatore dovrà corrispondere al Cliente, a titolo di penale ex articolo 1382 del codice civile i seguenti importi:

- (a) Euro [1] ([1]/00) per ogni giorno di ritardo rispetto a ciascuna scadenza indicata nel Cronoprogramma;
- (b) Euro [1] ([1]/00) per ogni giorno di ritardo da parte del Prestatore nell'effettuazione delle riparazioni di cui all'articolo 10.2 nei termini ivi previsti;
- (c) l'importo risultante dall'applicazione della formula riportata nell'Allegato 14.1(c) in caso di mancato raggiungimento dei Livelli di Efficienza, fatto salvo il caso in cui il mancato raggiungimento dei Livelli di Efficienza dipenda da fatti imputabili al Cliente ("**Penale per Mancato Raggiungimento dei Livelli di Efficienza**").

14.2 Le penali di cui al presente articolo 14 dovranno essere pagate dal Prestatore al Cliente entro [5] ([cinque]) Giorni Lavorativi dalla relativa richiesta scritta da parte del Cliente che, nel caso delle Penali per Mancato Raggiungimento dei Livelli di Efficienza non potrà essere avanzata prima del giorno in cui il Documento di Misurazione sia divenuto vincolante ai sensi dei precedenti articoli 11.1 ovvero 11.6. In ogni caso, in relazione a ciascuna penale dovuta ai sensi dei precedenti paragrafi 14.1(a) e 14.1(b), il Cliente potrà, a sua discrezione trattenere, in tutto o in parte, il relativo importo dai pagamenti ancora dovuti al Prestatore.

14.3 Le Parti concordano che, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1384 del codice civile, le penali previste dal presente articolo 14 costituiscono una stima equa e ragionevole dei danni derivanti al Cliente in conseguenza del relativo inadempimento e che tali penali rappresentano un rimedio adeguato e non manifestamente eccessivo. Per tale ragione il Prestatore si impegna a non presentare richieste di riduzione in via equitativa delle penali.

14.4 Il Prestatore, a garanzia dell'obbligo di restituzione della quota parte di Corrispettivo eventualmente corrisposta in anticipo al Prestatore, dovrà consegnare al Cliente, contestualmente all'emissione delle relative fatture, una o più garanzie, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ., rilasciate da primario istituto [bancario/assicurativo], secondo il testo concordato tra le Parti ed allegato al presente Contratto sub Allegato 14.4 (ciascuna, la "**Garanzia**") con decorrenza dall'erogazione di ciascun anticipo, per un ammontare non superiore complessivamente al 30% del totale del valore dell'Impianto, restando inteso che non potrà essere emessa una Garanzia relativa all'obbligo di restituzione di una quota parte di Corrispettivo fino a che non sia stata restituita dal Cliente la garanzia relativa all'anticipo precedente. .

Il Prestatore si impegna a mantenere a propria cura e spese le Garanzie efficaci, valide e vincolanti almeno fino alla data prevista per l'emissione dello stato di avanzamento lavori corrispondente alla relativa quota parte del Corrispettivo da corrispondersi in anticipo dal Prestatore, fermo l'obbligo di rinnovarle in caso di ritardo nell'emissione di tale stato di avanzamento lavori, ed a sostituirle prontamente e senza soluzione di continuità con garanzie aventi le caratteristiche di cui al presente articolo laddove per qualsivoglia motivo dovessero cessare la loro efficacia. Ciascuna Garanzia sarà restituita al Prestatore entro la fine del secondo mese successivo all'emissione dello stato di avanzamento lavori corrispondente alla quota parte di Corrispettivo eventualmente corrisposta in anticipo al Prestatore , ovvero entro la fine del secondo mese successivo alla data di cessazione degli effetti del presente Contratto, subordinatamente alla tempestiva restituzione da parte del

Prestatore della quota parte di Corrispettivo eventualmente corrisposta in anticipo al Prestatore.

## 15. POLIZZE E GARANZIA PRESTAZIONALE

15.1 Il Prestatore, in aggiunta a tutte le assicurazioni obbligatorie ai sensi della Normativa Applicabile in relazione all'esecuzione del Contratto, consegnerà al Cliente entro 7 (sette) giorni dalla Data di Efficacia tutta la documentazione attestante l'avvenuta stipula, con decorrenza dalla data di Efficacia, delle seguenti polizze:

- (a) polizza RC a copertura dei rischi derivanti dalla Installazione degli Impianti, ai termini e condizioni previste nell'Allegato 15.1 (a);
- (b) polizza per un importo massimo garantito non superiore al 30% del corrispettivo di cui all'art. 7.2 a garanzia del pagamento della quota parte delle penali per il ritardo di cui all'art. 14.1(b) che ecceda il corrispettivo di cui all'art. 7.2, con decorrenza dalla sottoscrizione del Contratto e con cessazione automatica alla scadenza del Contratto.

15.2 Il Prestatore si obbliga a sostenere integralmente i costi delle polizze assicurative di cui al paragrafo 15.1 **Error! Reference source not found.** di volta in volta stipulate (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, il pagamento dei relativi premi ed i costi di eventuali estensioni o reintegrazioni), e di detta circostanza si è tenuto conto nella determinazione del Corrispettivo.

15.3 Il Prestatore si impegna a:

- (a) a mantenere a propria cura e spese le polizze assicurative efficaci, valide e vincolanti per tutta la durata prevista e a sostituirle prontamente e senza soluzione di continuità con polizze aventi le caratteristiche analoghe laddove per qualsivoglia motivo dovessero cessare la loro efficacia;
- (b) far sì che tutte le polizze assicurative stipulate dal Prestatore annoverino fra gli assicurati anche il Cliente e contengano una clausola di rinuncia dei diritti di surrogazione;
- (c) sostenere direttamente ed integralmente tutti i costi derivanti dal verificarsi di eventi assicurati, nella misura in cui tali costi non siano coperti dalle relative polizze assicurative in conseguenza di franchigie e/o scoperti eventualmente applicabili.

15.4 Il Prestatore, a garanzia del proprio obbligo di pagare le penali di cui all'art. 14.1(c), dovrà consegnare al Cliente entro il Termine Ultimo, una polizza fideiussoria, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ., rilasciata da primario istituto assicurativo secondo il testo concordato tra le Parti ed allegato al presente Contratto sub Allegato 15.4<sup>5</sup> per un importo massimo garantito di Euro [•] ([•]), pari al valore dell'Impianto con uno scoperto del 20%, che sarà adeguato su base annua con aggiornamenti (in diminuzione) del massimale (la "**Garanzia Prestazionale**"). Il Prestatore si impegna a mantenere a propria cura e spese la Garanzia Prestazionale efficace, valida e vincolante a far data dalla Validazione dell'Installazione e per tutta la durata del presente Contratto ed a sostituirla prontamente e senza soluzione di continuità con una garanzia avente le caratteristiche di cui al presente articolo laddove per qualsivoglia motivo dovesse cessare la sua efficacia. La Garanzia Prestazionale sarà restituita al Prestatore entro la fine del secondo mese successivo alla data di cessazione degli effetti del presente Contratto.

## 16. SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO E OBBLIGHI IN MATERIA DI PERSONALE DIPENDENTE

16.1 Il Cliente e il Prestatore si impegnano a rispettare tutte le disposizioni del Decreto Sicurezza, nonché di ogni altra Normativa Applicabile in materia di igiene, sicurezza sui luoghi di lavoro e prevenzione degli infortuni.

---

<sup>5</sup> Il testo di polizza allegato conterrà la precisazione che la copertura è esclusa nel caso in cui il mancato raggiungimento dei Livelli di Efficienza sia dovuto a fatti imputabili al Cliente.

16.2 [Al fine di dare attuazione a quanto previsto dell'articolo 9 del Decreto Sicurezza, il Cliente ha consegnato al Prestatore il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze, che è stato dallo stesso Prestatore accettato, con l'indicazione circa la gestione dei rischi da interferenze che il Prestatore si impegna ad attuare.]<sup>6</sup>

16.3 Il Prestatore dichiara di disporre di adeguati mezzi materiali e finanziari, nonché delle idonee conoscenze tecniche per garantire la fornitura degli Impianti e l'esecuzione del Progetto, con gestione a proprio rischio e con organizzazione autonoma delle risorse, secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia ed, in particolare, dagli articoli 1655 e ss. del codice civile, dall'articolo 29 D. Lgs. n. 276/2003 e dal Decreto Sicurezza, come successivamente integrati e modificati. Il Prestatore si impegna, in particolare, ad eseguire il Progetto con organizzazione a proprio carico dei mezzi materiali e strumentali necessari, con gestione a proprio rischio e con esclusiva titolarità del potere direttivo, disciplinare e di controllo sul personale impiegato nell'esecuzione del Progetto, senza possibilità di interferenza alcuna da parte del Cliente. Le direttive e le procedure eventualmente indicate e/o fornite dal Cliente al Prestatore sono, pertanto, esclusivamente finalizzate a consentire a quest'ultimo di organizzare la propria attività in vista del regolare svolgimento del Progetto e verranno comunicate al medesimo senza influire, in alcun modo, nei suoi esclusivi poteri organizzativi e direttivi. A tal riguardo le parti si danno reciprocamente atto che lo svolgimento di quanto previsto nel presente Contratto non potrà in alcun modo dar luogo ad un rapporto di lavoro subordinato o di altra natura tra ciascuna parte ed i dipendenti e/o collaboratori dell'altra.

16.4 Il Prestatore sarà responsabile per il rispetto delle norme in materia di salute, sicurezza e tutela dei lavoratori, in conformità con quanto prescritto dal Decreto Sicurezza.

16.5 Il Prestatore dovrà altresì osservare puntualmente e scrupolosamente le norme e le prescrizioni della Normativa Applicabile in tema di assunzione, retribuzione, tutela, protezione, assicurazione, previdenza ed assistenza dei dipendenti.

16.6 Il Prestatore si impegna a tenere il Cliente integralmente indenne e manlevato in relazione a qualsivoglia pretesa avanzata nei suoi confronti da dipendenti e/o personale a qualsiasi titolo impiegato dal Prestatore ai sensi, inter alia, dell'articolo 1676 del codice civile. Tale obbligo di manleva include, altresì, ogni e qualsivoglia conseguenza pregiudizievole, sia patrimoniale, sia non patrimoniale, contrattuale ed extracontrattuale, che possa derivare al Cliente da contestazioni o pretese del personale impiegato dal Prestatore e/o promosso da qualsiasi ente o autorità previdenziale e assistenziale, ivi incluse quelle volte alla costituzione ed instaurazione di un rapporto di lavoro subordinato direttamente con il Cliente anche ai sensi dell'articolo 29, D. Lgs. n. 276/2003, come successivamente integrato e modificato, relativamente all'assunzione, retribuzione, tutela, protezione, assicurazione, previdenza ed assistenza del personale del Prestatore. Tali obbligazioni di indennizzo e manleva gravanti sul Prestatore includono, altresì, le eventuali responsabilità e sanzioni in cui il Cliente dovesse incorrere in applicazione dell'articolo 18 del D. Lgs. n. 276/2003, come successivamente integrato e modificato.

## 17. FORZA MAGGIORE

17.1 L'inadempimento del Prestatore alle proprie obbligazioni ai sensi del presente Contratto non sarà allo stesso imputabile se causato da un evento di Forza Maggiore.

17.2 In presenza di un evento che integra una causa di Forza Maggiore, il Prestatore dovrà notificare per iscritto al Cliente il verificarsi di tale evento entro il termine massimo di [ ] ore, indicando in quale misura tale evento abbia ostacolato o impedito l'adempimento della propria prestazione, nonché adempiere alla propria prestazione non appena ragionevolmente possibile, fermo restando quanto previsto al successivo articolo 17.3.

---

<sup>6</sup> Da inserire solo ove applicabile.

17.3 In caso di un evento di Forza Maggiore che si protragga per un periodo superiore a [•] Giorni Lavorativi, il Cliente ha diritto di recedere dal Contratto con effetto immediato dandone comunicazione scritta al Prestatore.

## 18. RISOLUZIONE E RECESSO

18.1 Il Cliente avrà la facoltà di risolvere il presente Contratto ai sensi di quanto previsto dall'articolo 1456 del codice civile nei seguenti casi:

- (a) la penale dovuta dal Prestatore ai sensi del precedente articolo 14.1(a) e/o 14.1(b) abbia raggiunto il [•] ([•]%) del Corrispettivo;
- (b) il Prestatore non paghi le penali di cui all'articolo 14 nei termini ivi previsti, ove (i) a tale inadempimento non sia stato posto rimedio entro [•] giorni dalla scadenza dei predetti termini; o (ii) tali pagamenti non siano altrimenti conseguiti dal Cliente ai sensi del presente Contratto;
- (c) in caso di mancata emissione del Certificato di Collaudo e/o del Certificato di Validazione dell'Installazione nei termini di cui agli articoli 9.3;
- (d) il Prestatore violi le obbligazioni previste negli articoli 6.2, 6.3 e 10.2;
- (e) non sia [no] stat[a/e] consegnat[a/e], sostituit[a/e], ovvero rinnovat[a/e] l[a/e] polizz[a/e] di cui [all'/agli] articol[o/i] 15.1(a) [e 15.1(b)], e le garanzie di cui agli articoli 14.4 e 15.4;
- (f) il Prestatore non abbia debitamente pagato il personale del Prestatore e/o non abbia versato quanto dovuto sulla base della Normativa Applicabile agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici.

18.2 Fermo restando quanto precede, il Cliente potrà inoltre risolvere il Contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile, con l'assegnazione di un termine per adempiere non inferiore a 15 (quindici) giorni, in ogni altro caso di inadempimento del Prestatore ai propri obblighi previsti dal Contratto, cui il Prestatore stesso non abbia posto rimedio entro il predetto termine.

18.3 Il Prestatore avrà la facoltà di risolvere il presente Contratto ai sensi di quanto previsto dall'articolo 1456 del codice civile in caso di mancato pagamento da parte del Cliente del Corrispettivo [e del canone per l'attività di Manutenzione Preventiva e di Manutenzione Correttiva degli Impianti] in conformità a quanto previsto dall'art.7.2.

18.4 In ogni caso di risoluzione del presente Contratto o cessazione anticipata degli effetti dello stesso, la Garanzia Prestazionale perderà efficacia e il Cliente sarà tenuto a restituire prontamente copia al Prestatore, unitamente alla copia delle polizze assicurative di cui al precedente articolo 15. Il Prestatore, inoltre, salvo nel caso di risoluzione ai sensi del precedente art. 18.3, dovrà tempestivamente, a propria cura e spese, provvedere alla rimessa in pristino dell'Immobile/Impianto.

18.5 Il Cliente potrà recedere dal presente Contratto nel caso in cui venda a terzi gli Impianti che sono oggetto dello stesso. In tal caso, in espressa deroga a quanto disposto dall'articolo 1671 del codice civile, il Prestatore avrà esclusivamente diritto a ricevere quanto dovuto ai sensi del precedente articolo 7.2 per l'anno in corso al momento dell'esercizio del diritto di recesso. In caso di esercizio del diritto di recesso, la Garanzia Prestazionale perderà efficacia e il Cliente sarà tenuto a restituire prontamente copia al Prestatore, unitamente alla copia delle polizze assicurative di cui al precedente articolo 15.

## 19. RISERVATEZZA

19.1 Ciascuna Parte utilizzerà i documenti e le informazioni ricevute dall'altra Parte per il solo scopo di dare esecuzione al Contratto e manterrà tali documenti ed informazioni strettamente riservati, non divulgandoli a terzi e facendo in modo che tale impegno sia rispettato anche dai propri amministratori, dipendenti e consulenti ai quali tali documenti ed informazioni siano stati comunicati.

## 20. MODIFICHE E COMUNICAZIONI

20.1 Eventuali modifiche e/o integrazioni del presente Contratto dovranno essere fatte per iscritto.

20.2 Ogni notifica, richiesta, domanda o qualsivoglia altra comunicazione necessaria o consentita ai sensi del presente Contratto sarà considerata correttamente trasmessa dal mittente e ricevuta dal destinatario se effettuata per iscritto, a mezzo raccomandata A/R, posta elettronica certificata o telefax, ai seguenti indirizzi:

(a) **Se al Cliente:**

[•]

PEC: [•]

All'attenzione di [•]

(b) **Se al Prestatore:**

[•]

PEC: [•]

All'attenzione di [•]

20.3 Le Parti possono modificare in ogni momento l'indirizzo indicato per la trasmissione di comunicazioni, previa comunicazione scritta del nuovo indirizzo di riferimento. Il nuovo indirizzo così comunicato sarà efficace ai fini contrattuali a decorrere dalla data in cui l'altra Parte avrà ricevuto la predetta comunicazione scritta.

## 21. CESSIONE DEL CONTRATTO – SUBAPPALTO

21.1 Il presente Contratto è stipulato - anche ai fini del 2° comma dell'articolo 81 del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 - sulla base del principio dell'*intuitus personae*, in considerazione dell'identità del Prestatore e della sua capacità professionale, organizzativa ed imprenditoriale. Pertanto, è fatto espresso divieto al Prestatore di cedere a terzi e/o disporre in favore di terzi del Contratto, dei crediti e/o degli altri diritti nascenti dal Contratto senza il preventivo assenso scritto del Cliente.

21.2 Il Prestatore autorizza sin d'ora il Cliente a cedere a terzi, in tutto o in parte, il presente Contratto o eventuali crediti derivanti dallo stesso.

21.3 È fatto divieto al Prestatore di subappaltare in tutto o in parte l'Installazione degli Impianti o l'esecuzione del Progetto.

## 22. CONTROVERSIE ED ESPERTO

22.1 Il Contratto è regolato dalla legge italiana. Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione ed esecuzione del presente Contratto

*[sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di [•]]*

*oppure*

*[sarà risolta in via definitiva secondo il regolamento arbitrale della Camera di Commercio Internazionale di [•], da uno o più arbitri nominati in conformità a tale regolamento. Gli arbitri procederanno in via rituale e secondo diritto. I costi e le spese dell'arbitrato seguiranno la soccombenza. La sede del procedimento sarà [•] e la lingua sarà [•].]*

22.2 Le Parti potranno deferire la soluzione delle controversie di natura tecnica all'Ente Validatore, riconosciuto dalle Parti quale esperto qualificato e competente a decidere sulle questioni oggetto di controversia, che agirà in qualità di esperto ai sensi dell'articolo 1349 del codice civile, per la determinazione degli elementi controversi procedendo con equo apprezzamento ai sensi dello stesso articolo entro [•] ([•]) giorni dalla data della sua nomina. Le Parti coopereranno con l'Ente Validatore e forniranno ogni informazione necessaria richiesta dallo stesso.

22.3 La determinazione definitiva sarà resa dall'Ente Validatore entro [•] ([•]) giorni successivi al conferimento dell'incarico, salvo diverso accordo tra le Parti. Gli onorari e le spese dovuti all'Ente Validatore saranno divisi equamente tra le Parti. La determinazione dell'Ente Validatore sarà definitiva e vincolante per le Parti e non potrà essere oggetto di impugnazione.

## **Allegato 1.2 Definizioni**

**“Autorità Competente”**: indica qualsiasi autorità, dipartimento, ispettorato, ministro, ministero o altro ente (che goda o meno di autonomia), di natura locale, nazionale o sovranazionale, avente competenza in relazione all’oggetto del presente Contratto, nonché a qualsivoglia altra opera, impianto o attività attinente all’oggetto del presente Contratto (ivi incluse, a titolo esemplificativo, le autorità competenti in materia di tutela dell’ambiente, del paesaggio, del patrimonio archeologico, artistico e storico-architettonico, della salute e della sicurezza);

**“Certificato di Validazione dell’Installazione”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’articolo 9.2 del Contratto;

**“Cliente”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’istestazione;

**“Collaudo”**: indica la verifica, da effettuarsi ai sensi dell’articolo 9 del presente Contratto della rispondenza degli Impianti alle specifiche tecniche e certificazioni di cui all’Allegato 2.1(a), alle previsioni di cui al presente Contratto, al Progetto, alla Normativa Applicabile, nonché alla perfetta regola dell’arte;

**“Condizioni Sospensive”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’articolo 4.1 del Contratto;

**“Consumo di Riferimento”**: ha il significato attribuito a questo termine nella Premessa C del Contratto;

**“Contratto”**: indica il presente contratto, ivi incluse le premesse ed i relativi allegati;

**“Corrispettivo”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’articolo 7.1 del Contratto;

**“Cronoprogramma”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’articolo 5.1 del Contratto;

**“Data di Efficacia”**: indica la data di avveramento dell’ultima delle Condizioni Sospensive;

**“Decreto Sicurezza”**: indica il D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”, e ss.mm.ii.;

**“Diritti di proprietà intellettuale”**: significa brevetti, marchi, licenze, invenzioni, diritti di autore, diritti sui software, diritti su disegni e modelli, diritti sulla progettazione e materiali di ricerca, specifiche tecniche, know-how, metodi di progettazione, di utilizzazione di materiali, procedure di fabbricazione, installazione ed ogni altro diritto di proprietà intellettuale relativo agli Impianti (inclusa la forma), le parti meccaniche, elettromeccaniche, elettriche, elettroniche degli stessi, che possa esistere adesso o in futuro ovunque nel mondo per l’intera durata del Contratto, sia registrato che non registrato;

**“Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze”**: indica il documento di cui all’art. 26 del Decreto Sicurezza, allegato al presente Contratto quale Allegato 16.2.;

**“Ente Validatore”**: indica SGS Italia S.p.a., ovvero, in caso di mancata accettazione dell’incarico da parte di SGS Italia S.p.a., ovvero di rinuncia allo stesso, altro ente validatore selezionato di comune accordo tra le Parti tra quelli elencati nell’Allegato 1.1 (*Lista Enti Validatori*), ovvero, in caso di mancato raggiungimento di un accordo tra le Parti, designato dal *[Presidente dell’Ordine degli Ingegneri di Roma]*;

**“Forza Maggiore”**: indica, quando utilizzata in relazione all’esecuzione delle obbligazioni di una Parte in base al presente Contratto, qualsiasi atto o evento (nella misura in cui non sia causato da tale Parte) imprevedibile o, qualora sia prevedibile, inevitabile ed estraneo al controllo della Parte che lo invoca e che renda la prestazione impossibile da adempiere. In particolare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, saranno considerati come eventi di Forza Maggiore: (a) guerra (dichiarata o meno), ostilità, rivoluzioni, rivolte, insurrezioni contro ogni autorità, sommosse, terrorismo, atti di un nemico pubblico o altri disordini civili; (b) eventi naturali, quali terremoti, nubifragi, smottamenti; e (c) scioperi nazionali;

**“Garanzia”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’articolo 14.4;

**“Garanzia Prestazionale”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’art. 15.4;

**“Giorno Lavorativo”**: indica qualsiasi giorno in cui le banche sono normalmente aperte in Italia;

**“Immobile”**: ha il significato attribuito a questo termine nella premessa (B) del presente Contratto;

**“Impianti/Impianto”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’articolo 2.1<sup>7</sup>;

**“Installazione”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’articolo 5.1;

**“Livelli di Efficienza”**: indica il miglioramento dell’efficienza energetica dell’**[Immobile/Impianto]**, attraverso la riduzione del Consumo di Riferimento, indicato al successivo Allegato 2.1(b) (i **“Livelli di Efficienza”**);

**“Manutenzione Correttiva”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’articolo 10.2;

**“Manutenzione Preventiva”** indica gli interventi di manutenzione preventiva indicati nell’Allegato 10.1 (Manutenzione Preventiva);

**“Normativa Applicabile”**: indica qualsiasi legge, regolamento, direttiva o altra fonte di diritto italiano e/o comunitario, incluse le leggi regionali, nonché i regolamenti, provvedimenti e le prescrizioni (di applicazione generale o speciale) di qualsivoglia Autorità Competente che siano di tempo in tempo applicabili all’oggetto del presente Contratto, nonché a qualsivoglia altra opera, impianto o attività attinente all’oggetto del presente Contratto;

**“Parte/Parti”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’intestazione;

**“Penale per Mancato Raggiungimento dei Livelli di Efficienza”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’articolo 14.1(c);

**“Prestatore”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’intestazione;

**“Progetto”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’articolo 2.1;

**“Termine Ultimo”**: ha il significato attribuito a questo termine nell’articolo 4.1;

---

<sup>7</sup> La definizione di Impianto comprende anche le apparecchiature per la contabilizzazione dell’energia utilizzata dagli impianti installati.



**“Validazione dell’Installazione”**: significa la validazione dell’Installazione da parte dell’Ente Validatore, secondo i criteri di cui all’Allegato 9.2<sup>8</sup>;

---

<sup>8</sup> L’Allegato 9.2 dovrà indicare criteri per la verifica da parte dell’Ente Validatore dell’installazione degli Impianti oggetto del Contratto e della corretta installazione e calibrazione di dispositivi di contabilizzazione dell’energia utilizzata dagli Impianti Installati.