

CONTRATTO ATTUATIVO DI CONCESSIONE DI SERVIZI - MEDIANTE PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO - AVENTE AD OGGETTO I SERVIZI DI PRESTAZIONE ENERGETICA, RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE ENERGETICA IN REGIME DI PRESTAZIONE ENERGETICA GARANTITA DELL'EDIFICIO DENOMINATO "MATITONE" SITO NEL COMUNE DI GENOVA

TRA

La Società per il patrimonio immobiliare S.P.IM. S.P.A. (P.IVA 03288300100) - nella persona di _____ nato a _____, il _____, codice fiscale _____, in qualità di _____, - con sede legale in Genova, via _____ -, in virtù di Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 8/2/2018 (di seguito anche il **"Concedente"** o **"SPIM"**)

E

_____ con sede in _____ Via _____ n. _____, capitale sociale Euro _____ interamente versato, Ufficio del Registro delle Imprese di _____ e codice fiscale n. _____ R.E.A. n. _____ Partita IVA n. _____ rappresentata nel presente atto dal Sig. _____ in qualità di _____ (di seguito il **"Concessionario"**)

Di seguito, ove intese congiuntamente, le **"Parti"**

Premesso che

- che dal 2017 il Comune di Genova ha svolto il ruolo di coordinatore per la definizione di un programma di investimento per la riqualificazione energetica del patrimonio pubblico co-finanziato dall'Unione Europea con il Progetto Elena, denominato "GEN-IUS - GENoa Innovative Urban Sustainability", per la realizzazione di interventi di riqualificazione, razionalizzazione ed ottimizzazione energetica degli edifici pubblici e ad uso pubblico, impianti di pubblica illuminazione e la creazione di distretti energetici afferenti al Comune e sue società partecipate nonché ad un esteso numero di enti partners all'interno dell'Area Metropolitana di Genova (SPIM, Genova Porto Antico, Fondazione Fulgis e Fondazione Palazzo Ducale), coordinati dalla Città Metropolitana, anch'essa parte del programma;
- nell'ambito del suddetto programma di investimento, il Comune di Genova, con Determina n. [...] del [...], ha indetto una procedura di gara in modalità telematica mediante la piattaforma telematica di *e-procurement* istituita dal medesimo Comune di Genova (la **"Gara"**) per la riqualificazione, razionalizzazione ed ottimizzazione energetica dell'edificio denominato "Matitone", sito alla via di Francia, 3 e attuale sede degli uffici del Comune di Genova (il **"Edificio"**, come di seguito meglio definito), mediante affidamento di una concessione di servizi in partenariato pubblico-privato ai sensi degli artt. 180 e ss. del d.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- l'Edificio è (i) destinato ad essere acquisito in proprietà di SPIM in misura maggioritaria, in virtù di contratto di leasing stipulato in data 30 dicembre 2003 con scadenza 31 dicembre 2038 e connessa opzione di acquisto a beneficio di SPIM e, in quota minoritaria (ii) in proprietà di altri proprietari, rappresentati dall'Amministrazione del condominio denominato "Condominio

Torre Nord A”, i quali hanno conferito a SPIM, ai sensi dell’art. 1705 cod. civ., un mandato a sottoscrivere il contratto di concessione oggetto di Gara anche per loro conto (il “**Mandato**”) come da verbale dell’Assemblea Straordinaria di Condominio n. 38-TNA del 19 giugno 2020.

- in data 31 maggio 2018 il Condominio Torre Nord A ha stipulato un contratto di appalto (global service) con un soggetto terzo manutentore (“**Terzo Manutentore**”) per l’affidamento, tra l’altro, del servizio di gestione, conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti a servizio dell’Edificio, con scadenza al 31 maggio 2021; in attuazione dell’art. 20bis del predetto contratto, in data [●], il Condominio Torre Nord A ha proceduto a risolvere anticipatamente il predetto contratto limitatamente ai servizi oggetto del presente Contratto che saranno pertanto eseguiti dal Concessionario senza soluzione di continuità;
- In data 5 ottobre 2019 il Condominio Torre Nord A ha stipulato un contratto di appalto con la Società Siemens S.p.A. – Divisione Building Technologies, avente ad oggetto, tra l’altro, l’esecuzione di servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria di Sistemi di Supervisione Design e Supervisione Impianto Meccanico nonché ulteriori servizi meglio dettagliati nel contratto, allegato al Disciplinare di gara (sub Allegato 7), con durata di 48 mesi e scadenza in data 30 settembre 2023;
- con Determinazione del Comune di Genova n. [...] del [...] è stata disposta l’aggiudicazione definitiva del presente Contratto a favore del Concessionario;
- sono state espletate con esito positivo tutte le verifiche ex art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 nei confronti dello stesso Concessionario;
- in attuazione delle previsioni di Gara, in data [...] il Comune di Genova e il Concessionario hanno sottoscritto l’accordo quadro avente ad oggetto anche l’impegno, da parte del Concessionario, alla presentazione del Progetto Definitivo avente ad oggetto gli interventi di efficientamento e riqualificazione energetica offerti in sede di Gara ai fini dell’approvazione da parte di SPIM S.p.A., nonché alla successiva stipula del presente Contratto;
- il Concessionario, in virtù degli impegni assunti nell’ambito del Contratto Quadro, ha presentato al Concedente il Progetto Definitivo degli Interventi da realizzare, come di seguito definiti;
- in data [...], il predetto Progetto Definitivo è stato approvato da SPIM S.p.A.;
- in adempimento degli impegni assunti nell’ambito del Contratto Quadro, il Concedente stipula con il Concessionario il presente contratto di prestazione per il risparmio energetico con garanzie di risultato, in partenariato pubblico privato, per l’avvio di un programma di efficientamento energetico dell’Edificio, come di seguito meglio definito;
- si procede alla stipula del presente Contratto in applicazione dell’art. 3, commi 2, 3 e 4 del D.L. n. 76/2020 e ss.mm.;
- il presente Contratto è conforme a quanto previsto dall’Allegato 8 del D.lgs.102/2014 nonché dall’Appendice B alla norma UNI CEI 11352:2014 “contenuti minimi dell’offerta del servizio energetico da parte delle ESCo”;
- l’utilizzo del modello del Finanziamento Tramite Terzi oggetto della Gara rende possibile la realizzazione degli interventi indicati nell’Offerta senza alcun costo per il Concedente;
- *[in caso di costituzione di società di progetto]* in data [...] il Concessionario ha provveduto alla costituzione della società di progetto di cui all’art. 184 del d.lgs. n. 50/2016, in conformità alle regole di Gara;

- le Parti riconoscono fin d'ora che l'equilibrio economico finanziario del rapporto si basa sui presupposti e condizioni descritti nel Piano Economico Finanziario asseverato (di cui all'Allegato I al presente Contratto) redatto dal Concessionario, sulla base dell'Offerta presentata in Gara;
- in data [...] il Concessionario ha presentato idonea documentazione inerente alla conferma del finanziamento degli interventi nonché le cauzioni previste dalla documentazione di Gara.

Tutto ciò premesso e considerato, quale parte integrante del presente Contratto, le Parti stipulano quanto segue

1. Premesse, definizioni e documenti contrattuali

1. Il presente Contratto disciplina il complesso delle obbligazioni inerenti al rapporto contrattuale tra le Parti così come costituitosi in esito alla Gara svolta per la scelta del Concessionario e la successiva sottoscrizione del Contratto Quadro.
2. Le premesse e i documenti contrattuali allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto e concorrono, quindi, unitamente a quest'ultimo, a definire la complessiva volontà delle Parti in relazione ad ogni attività oggetto del presente Contratto.
3. Si considerano parte integrante e sostanziale del presente Contratto, ancorché non materialmente allegati, tutti gli atti posti a base di Gara, unitamente ai seguenti documenti contrattuali allegati:
 - I. Offerta Tecnica ed Offerta Economica
 - II. Determinazione Risparmi e Canone;
 - III. Cronoprogramma dei lavori;
 - IV. Progetto Definitivo;
 - V. Matrice dei rischi;
 - VI. Capitolato di Gestione e relativi allegati
 - VII. Dichiarazione di rispondenza all'allegato 8 di cui al D.lgs. 102/2014
 - VIII. Modello di classificazione degli interventi ai sensi del Conto Termico.
4. Salvo che ove diversamente previsto nel presente Contratto, i termini di seguito riportati avranno, sia al singolare sia al plurale, il significato qui di seguito attribuito:

“Altri Proprietari” sono i soggetti proprietari di quota minoritaria dell'Edificio che hanno conferito a SPIM il mandato di cui alle Premesse.

“Amministrazione di condominio” è la persona fisica o giuridica nominata dall'assemblea dei Condòmini del Condominio per la gestione dell'Edificio e dei relativi Impianti.

“Canone” indica il canone dovuto al Concessionario per l'esecuzione degli Interventi e dei Servizi oggetto di affidamento, di cui al successivo articolo 3 del presente Contratto e secondo quanto previsto dall'Allegato II al presente Contratto.

“Capitolato di Gestione”: indica il documento di gara regolante i servizi da fornirsi durante il periodo dell'affidamento, costituente parte integrante del Contratto.

“Codice”: indica il Decreto Legislativo n. 50/2016 e ss.mm. ed ii..

“Collaudatore”: è il soggetto individuato dal Concedente al fine dello svolgimento dell'attività di supporto al Responsabile Unico del Procedimento nella sorveglianza e controllo sulle attività del Concessionario, e al fine della sottoposizione degli Interventi al collaudo provvisorio ed al collaudo definitivo e della redazione dei rispettivi certificati, come previsto dall'art. 18 della presente Concessione.

“Commissione di verifica”: è la Commissione di n. 3 (tre) professionisti, di cui due nominati da ciascuna delle Parti e uno nominato dagli altri due membri, istituita al fine di monitorare annualmente, dalla Data di Presa in Consegna, gli Interventi ed i risparmi ottenuti grazie ad essi, ai sensi dell'articolo 13 del presente Contratto e dell'Allegato II al presente Contratto.

“Comune”: è il Comune di Genova avente il ruolo di stazione appaltante nell'ambito procedura di Gara per l'affidamento della presente Concessione;

“Concessione” o “Contratto”: indica il presente contratto di partenariato pubblico privato sottoscritto tra SPIM, in qualità di Concedente, e [...] in qualità di Concessionario in conformità agli artt. 180 e ss. del Codice.

“Condominio”: è il regime giuridico di comproprietà con cui è attualmente organizzato l'Edificio.

“Condòmini”: sono i soggetti comproprietari dell'Edificio, tra cui SPIM;

“Contratto Siemens”: indica il contratto stipulato tra il Condominio Torre Nord A e Siemens S.p.A. – Divisione Building Technologies in data 5 ottobre 2019 avente ad oggetto, tra l'altro, l'esecuzione di servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria di Sistemi di Supervisione Desigo e Supervisione Impianto Meccanico nonché ulteriori servizi meglio dettagliati nel contratto, allegato al Disciplinare di gara, con scadenza in data 30 settembre 2023.

“Coordinatore in materia di Sicurezza e di salute durante la Progettazione dell'opera” (CSP): è il soggetto individuato dal Concedente ai fini dello svolgimento delle attività di cui all'art. 91 del D.lgs. 81/2008, come meglio specificato all'art. 18 della presente Concessione;

“Coordinatore in materia di Sicurezza e di salute durante la Esecuzione dell'opera (CSE)”: è il soggetto individuato dal Concedente ai fini dello svolgimento delle attività di cui all'art. 92 del D.lgs. 81/2008, come meglio specificato all'art. 18 della presente Concessione;

Data di Presa in Consegna: indica la data, successiva alla sottoscrizione del presente Contratto, in cui il Concessionario prende in consegna l'Edificio ed i relativi Impianti (come di seguito definiti), come previsto dall'art. 5 della presente Concessione, assumendo la qualifica di Terzo Responsabile e maturando così il diritto a percepire il Canone solo relativamente alla componente della manutenzione, nelle modalità definite dall'art. 3 del presente Contratto e dall'Allegato II al presente Contratto;

“Data di Avvio dei Servizi Energetici”: indica la data, successiva al collaudo degli Interventi, in cui il Concessionario dà avvio all'erogazione dei Servizi, maturando così il diritto a percepire il Canone anche relativamente alla componente dell'efficientamento energetico, nelle modalità definite dall'art. 3 del presente Contratto e dall'Allegato II al presente Contratto;

“Direttore dei Lavori”: è il soggetto individuato dal Concedente al fine del coordinamento, direzione e controllo tecnico, contabile e amministrativo degli Interventi previsti in esecuzione del presente Contratto, dalla data di Presa in Consegna fino al collaudo degli Interventi, ai sensi del successivo art. 18;

“Direttore dell'Esecuzione”: indica il soggetto cui è devoluta la vigilanza sulla corretta erogazione dei Servizi a partire dal collaudo degli Interventi e nel rispetto di quanto previsto nell'Offerta, nel presente Contratto e nella documentazione allegata al Contratto, come meglio specificato al successivo art. 18;

“Durata dell’Affidamento”: indica la durata del Contratto, pari ad anni quindici (15) a decorrere dalla Data di Presa in Consegna.

“Edificio”: è il complesso di edifici denominato “Matitone” comprendente gli immobili descritti nel Capitolato di Gestione sito in Comune di Genova alla via di Francia, interessato dal Servizio e dagli Interventi offerti dal Concessionario indicati sub Allegato I;

“Eventi di Forza Maggiore” o “Forza Maggiore”: indica ogni atto o fatto, imprevisto e imprevedibile, che la parte non avrebbe potuto prevedere, né prevenire con l'esercizio dell'ordinaria diligenza, tale da rendere oggettivamente impossibile in tutto o in parte l'adempimento delle obbligazioni contrattuali. Possono considerarsi, in particolare, Eventi di Forza Maggiore quelli di cui all'art. 26 del presente Contratto.

“Finanziatori”: sono i soggetti ammessi all'esercizio del credito di cui il Concessionario potrà eventualmente avvalersi ai fini del finanziamento degli Interventi di cui al presente Contratto e alla documentazione ad esso allegata.

“Impianti” sono gli impianti dell'Edificio oggetto del presente Contratto.

“Interventi”: sono gli interventi di efficientamento, riqualificazione energetica, messa a norma offerti dal Concessionario in sede di Gara, da effettuare sull'Edificio per raggiungere la prestazione energetica garantita, come specificati nell'Offerta Tecnica sub Allegato I e dettagliati nel Progetto Definitivo allegato al presente Contratto.

“Parti Escluse”: sono le parti, impiantistiche e strutturali, dell'Edificio non interessate dagli Interventi offerti dal Concessionario, come risultanti dal Capitolato di Gestione;

“Periodo di Osservazione”: indica il periodo, di cui all'art. 15 del presente Contratto, intercorrente tra la Data di Presa in Consegna e la data di emissione del certificato di collaudo degli Interventi;

“Piano Economico Finanziario” o “PEF”: indica il piano economico finanziario asseverato presentato dal Concessionario in fase di Gara nell'ambito dell'Offerta Economica;

Progetto Definitivo: è il progetto approvato dal Concedente in data [...], qui allegato *sub* Allegato IV al presente Contratto;

“Responsabile Unico del Procedimento” (RUP): è il soggetto individuato dal Concedente cui sono devolute le funzioni di sorveglianza e controllo sulle attività del Concessionario ai sensi dell’art. 18 del presente Contratto;

“Risparmio Energetico Garantito”: indica il risparmio energetico offerto dal Concessionario nell’ambito dell’Offerta Economica come indicato all’Allegato II al presente Contratto;

“Risparmio Energetico Conseguito”: indica il risparmio, in termini energetici, effettivamente raggiunto dal Concessionario nella gestione degli Impianti dell’Edificio, come accertato in fase di monitoraggio degli Interventi.

“Servizi”: sono il servizio di risparmio energetico offerto dal Concessionario al Concedente, il servizio di gestione, conduzione e manutenzione dell’Edificio, ad eccezione delle Parti Escluse, in conformità a quanto previsto nel Capitolato di Gestione e nell’Offerta Tecnica allegata al presente Contratto, secondo le scadenze temporali, specifiche tecniche e modalità ivi previste.

“Situazioni o Eventi Favorevoli o Sfavorevoli”: sono le variazioni ai presupposti e alle condizioni di base del PEF non imputabili al Concessionario che generano alterazione dell’equilibrio economico finanziario della Concessione e che ne determinano la revisione ai sensi del successivo art. 21.

2. Oggetto del Contratto

1. Il Concedente affida al Concessionario, che accetta senza riserva alcuna, la progettazione esecutiva e la realizzazione degli Interventi nonché l’esecuzione dei Servizi, il tutto a fronte del pagamento del Canone per i Servizi di cui all’art. 3 del presente Contratto, mediante la presente concessione di servizi in forma di partenariato pubblico-privato, in conformità agli artt. 180 e ss. del Codice con allocazione dei rischi di costruzione e disponibilità a carico del Concessionario.
2. L’affidamento ha lo scopo di ottenere una riduzione dei consumi energetici per l’Edificio pari al Risparmio Energetico Garantito, con un investimento globale minimo di [...] Euro, IVA esclusa, offerto in Gara, garantendo il mantenimento di condizioni ottimali di funzionamento in conformità a quanto dichiarato nell’Offerta e nel Progetto Definitivo.
3. Il Contratto dovrà essere eseguito dal Concessionario in accordo e nel pieno rispetto delle previsioni contenute nel presente Contratto, nel Capitolato di Gestione, nel Contratto Quadro, nonché di ogni altro documento ad essi allegato, della normativa applicabile e delle disposizioni impartite in applicazione del Contratto medesimo.
4. Sono compresi nell’oggetto del presente Contratto, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

- I. la progettazione esecutiva, realizzazione, la gestione degli Interventi, la manutenzione dell'Edificio ai fini del raggiungimento degli obiettivi di efficientamento energetico inclusa conduzione, messa in sicurezza e adeguamento normativo degli Impianti, conformemente a quanto offerto dal Concessionario in sede di Gara;
- II. ogni altro obbligo ed impegno previsto dal Capitolato di Gestione, come ad esempio lo svolgimento delle funzioni di Terzo Responsabile degli Impianti, ecc.

Fermi restando gli obblighi di cui al successivo articolo 6, non rientrano nell'ambito del presente Contratto le attività erogate da Siemens S.p.A. oggetto del Contratto Siemens durante il periodo di vigenza di detto contratto - che il Concessionario dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente - restando inteso che dalla data di scadenza del Contratto Siemens ogni attività inerente la gestione e manutenzione dei sistemi di supervisione sarà a totale carico del Concessionario e si intenderà ad ogni effetto remunerata dal Canone per i Servizi di cui al successivo articolo 3.

- 5. Il Concessionario dovrà erogare i Servizi per tutta la durata del Contratto con le modalità indicate dal presente Contratto e dalla documentazione sopra richiamata, così da raggiungere gli obiettivi di Risparmio Energetico Garantito di cui all'Allegato I al presente Contratto ed in modo tale da non compromettere la normale operatività e funzionalità dell'Edificio e le attività dei Condomini e locatari.
- 6. Il Concessionario dovrà inoltre garantire l'adeguamento degli Impianti agli standard tecnico-regolamentari applicabili nel corso degli anni, facendo sì che le opere e il loro utilizzo siano sempre in linea con lo sviluppo tecnologico del settore di riferimento, nel costante rispetto delle *performance* indicate nel presente Contratto e relativi Allegati, restando inteso che tutte le migliorie e gli adeguamenti diverranno integralmente di proprietà del Concedente senza alcun onere per lo stesso secondo quanto previsto all'art. 4.
- 7. Il Concessionario si impegna ad eseguire ogni attività inerente alla realizzazione degli Interventi e alla gestione dei Servizi in tutte le sue parti incluse le somministrazioni, le prestazioni edili e le forniture complementari richiesti, anche ove non espressamente indicate, funzionali alla perfetta esecuzione degli Interventi e dei Servizi stessi in conformità alla documentazione di gara e alle raccomandazioni e/o prescrizioni, comunque denominate, dettate da parte delle Amministrazioni ed Enti competenti, ancorché tali prestazioni non siano specificatamente previste nel presente Contratto e nella documentazione allegata al Contratto.

3. Canone per i Servizi

- 1. Per l'intera durata del Contratto, il Concessionario riceverà come remunerazione per gli Interventi eseguiti e per i Servizi prestati ai sensi del presente Contratto il pagamento del Canone per i Servizi da parte del Concedente, fermo restando il diritto del Concessionario di beneficiare degli incentivi economici per l'efficientamento energetico eventualmente ottenuti ai sensi dell'articolo 20, commi 1 e 2, del presente Contratto, dei quali lo stesso ha tenuto conto ai fini della formulazione della propria Offerta, come inclusi nel PEF.

2. Il Canone annuo è determinato dalla somma delle seguenti componenti:
 - a) componente per la manutenzione dell'Edificio e dei relativi Impianti
 - b) componente per il Risparmio Energetico Conseguito, come accertato in fase di monitoraggio degli Interventi.

Il Canone tiene altresì conto dei costi di conduzione e remunerazione del capitale investito dal Concessionario.

Le componenti del Canone nonché le relative modalità di determinazione e aggiornamento/adeguamento sono dettagliate nell'Allegato II al presente Contratto, ed anche precisato di seguito.

In conformità all'articolo 180 del Codice, il Canone è variabile in funzione del Risparmio Energetico Conseguito e verificato in sede di monitoraggio, fermo restando l'eventuale applicazione automatica delle penali contrattuali di cui all'articolo 15 di seguito e quelle di cui al Capitolato di Gestione.

3. A miglior precisazione di quanto statuito ai precedenti commi, si specifica che durante il periodo di esecuzione degli Interventi, ossia dalla Data di Presa in Consegna alla Data di Avvio dei Servizi Energetici, sarà dovuta al Concessionario solamente la componente del Canone relativa alle manutenzioni come specificato nell'Allegato II al presente Contratto.
4. Successivamente alla conclusione e collaudo degli Interventi necessari per l'ottenimento del Risparmio Energetico Garantito, previa verifica del rispetto degli standard qualitativi e quantitativi previsti nel Capitolato di Gestione e nell'Offerta, il Concedente corrisponderà al Concessionario la componente del Canone relativa alle manutenzioni e una quota della componente del Canone per l'efficientamento energetico pari al 70% del valore di tale componente.
5. Le componenti, e il calcolo delle relative percentuali, sono calcolate sulla base del valore del Risparmio Energetico Garantito indicato nell'Offerta di cui all'Allegato I.
6. Con cadenza annuale, a decorrere dalla data di collaudo degli Interventi, la Commissione di verifica di cui all'articolo 13 assevera il Risparmio Energetico Conseguito e stabilisce, in ragione di un eventuale scostamento dall'obiettivo di Risparmio Energetico Garantito, nonché l'applicazione di eventuali penali, l'ammontare del conguaglio del Canone relativo all'anno precedente da corrispondere al Concessionario.
7. Le componenti di cui al comma 4 sono corrisposte dal Concedente in quattro (4) rate trimestrali posticipate. In occasione della prima quota dell'anno successivo, il Concedente verserà anche il conguaglio calcolato dalla Commissione di Verifica di cui al precedente comma 4.
8. A tal fine, il Concessionario provvederà a trasmettere al Concedente, entro 30 giorni dalla scadenza del trimestre di riferimento, regolare fattura in formato elettronico secondo le modalità di legge, nelle modalità meglio specificate nell'Allegato II al presente Contratto.
9. Il Concedente provvederà ai relativi pagamenti entro 30 giorni dal ricevimento della fattura da parte del Concessionario, con il supporto dell'Amministrazione di Condominio.
10. Ad integrazione di quanto previsto sopra, si specifica che saranno altresì calcolati all'interno del conguaglio del Canone le penali previste dall'articolo 15 del presente Contratto e quelle indicate dall'articolo 4.6.3 del Capitolato di gestione, nonché i costi eventualmente sostenuti dall'Amministrazione di condominio nei confronti del gestore della rete del teleriscaldamento

qualora si renda necessaria da parte di quest'ultimo la manutenzione ordinaria o straordinaria sugli scambiatori di calore della sottostazione di teleriscaldamento, come previsto all'art. 4.5.1 e 4.5.2. del Capitolato di Gestione.

11. Resta inteso che, in caso di conguaglio negativo, ove la prima rata del Canone dell'esercizio successivo a quello di riferimento dovesse risultare incapiente, la decurtazione avverrà sulle successive rate utili sino all'integrale raggiungimento dell'importo da decurtare. Con riferimento all'ultimo anno di durata del Contratto, il conguaglio potrà essere pagato dal Concedente dopo la conclusione dello stesso, a seguito della chiusura dell'attività di analisi e controllo della Commissione di Verifica.
12. Il Concedente provvederà al pagamento, previa separata fatturazione a 30 giorni, degli oneri derivanti dalla manutenzione straordinaria dell'Edificio e dei relativi Impianti che si rendesse necessaria per cause esterne (interventi di ditte estranee, ecc.), di cui all'art. 4.5.2 del Capitolato di Gestione, nonché degli oneri relativi ad interventi di manutenzione straordinaria sulle Parti Escluse (extra-canone), come definita e disciplinata all'art. 4.5.3 del Capitolato di Gestione, secondo quanto previsto nell'Offerta e nel Progetto definitivo.
13. Tutti i pagamenti saranno di norma effettuati dal Concedente mediante rimessa bancaria sul seguente conto corrente dedicato:
 - Conto corrente intestato a [...];
 - Codice IBAN IT [...],
 - Banca [...].

4. Durata

1. Il presente Contratto è valido ed efficace dalla data della sua sottoscrizione e cesserà di avere efficacia decorsi quindici (15) anni dalla Data di Presa in Consegna.
2. La durata della Concessione è comprensiva dei termini per la redazione della progettazione esecutiva, della realizzazione degli Interventi nonché della relativa gestione e manutenzione.
3. Alla scadenza del presente Contratto, l'Edificio dovrà rientrare nell'immediata e completa disponibilità del Concedente senza alcun costo aggiuntivo per quest'ultimo e dovrà essere restituito in condizioni di perfetto utilizzo e funzionalità, nonché con Impianti conformi alla normativa vigente al momento della riconsegna e al livello di prestazioni energetiche offerte.

5. Presa in Consegna

Entro 7 (sette) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, il Concedente provvederà a convocare il Concessionario ai fini della presa in consegna dell'Edificio. Della consegna è redatto processo verbale, previa verifica congiunta sullo stato di consistenza degli Impianti medesimi. Le Parti si impegnano a gestire in buona fede e secondo criteri di efficienza ed efficacia il passaggio di consegne al Concessionario dal precedente manutentore, eventualmente impegnandosi a redigere protocolli tecnici ed altre note da far approvare preventivamente da parte del Concedente. All'atto della Presa in Consegna il

Concessionario provvederà altresì, in contraddittorio con il Concedente, alla misurazione dei consumi energetici secondo quanto previsto all'articolo 8 del Capitolato di Gestione.

6. Obblighi del Concessionario

1. Sono a carico del Concessionario i seguenti obblighi:
 - a. la progettazione esecutiva e l'esecuzione, a perfetta regola d'arte, a propria cura e spese, degli Interventi di riqualificazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza e a norma dell'Edificio e dei relativi Impianti, secondo termini, scadenze e condizioni previste nell'Offerta Tecnica, nel Progetto Definitivo, nel Capitolato di Gestione e nel presente Contratto;
 - b. l'acquisizione di ogni parere, autorizzazione, nulla-osta, permesso occorrente o necessario sia nella fase della progettazione che nella fase dell'esecuzione del presente Contratto;
 - c. il raggiungimento del Risparmio Energetico Garantito, come meglio specificato sub Allegato I;
 - d. l'erogazione dei Servizi di cui all'Allegato I;
 - e. la redazione di un Piano di Monitoraggio e Verifica secondo quanto previsto dal presente Contratto e dall'Allegato II al presente Contratto;
 - f. l'esecuzione a regola d'arte di ogni altro servizio e/o prestazione, ivi inclusa la manutenzione, secondo quanto previsto nel Capitolato di Gestione, la predisposizione di tutta la documentazione e l'esecuzione delle attività propedeutiche all'ottenimento degli incentivi di cui all'articolo 20, commi 1 e 2, del presente Contratto, a seguito della realizzazione degli Interventi oggetto dell'Offerta Tecnica e del Progetto Definitivo secondo quanto stabilito nel presente Contratto;
 - g. l'esecuzione degli interventi di adeguamento tecnologico dell'Edificio e dei relativi Impianti come meglio disciplinati dagli articoli 4.5.2, 4.5.3 e 4.5.4 del Capitolato di Gestione e nei termini ivi indicati. Resta inteso che qualora tali interventi siano resi necessari da modifiche legislative intervenute nel corso dell'affidamento, essi saranno a carico del Concessionario. Anche qualora tali interventi siano resi necessari in conseguenza di inaffidabilità o inadeguatezza delle tecnologie utilizzate dal Concessionario, questi si intendono altresì a carico dello stesso.
 - h. il trasporto e conferimento, a propria cura e spese, dei rifiuti di qualunque genere prodotti durante lo svolgimento degli Interventi e l'erogazione dei Servizi presso centri di smaltimento specializzati, secondo la normativa vigente;
 - i. il finanziamento, a propria cura e spese, dell'investimento necessario all'esecuzione degli Interventi;
 - j. l'attivazione delle assicurazioni e garanzie previste dai documenti di Gara e dal presente Contratto;
 - k. l'attivazione di un sistema di monitoraggio e gestione degli Impianti come previsto dall'art. 4.6.2;
 - l. la gestione dell'Edificio e dei relativi Impianti con sistemi telematici e sistema informativo gestionale, come disciplinato all'art. 4.6.2 del Capitolato di gestione;

- m. l'attivazione di un servizio di pronto intervento e reperibilità, come meglio descritto all'art. 4.6.3 del Capitolato di gestione;
- n. ove necessario e richiesto dal Concedente, collaborare in buona fede con eventuali fornitori terzi, ivi incluso il Terzo Manutentore, ai fini del corretto e tempestivo passaggio di consegne di attività oggetto della presente Concessione;
- o. la cooperazione in buona fede con Siemens S.p.A., laddove necessario ai fini della corretta e regolare esecuzione del presente Contratto, come meglio specificato di seguito;
- p. l'adempimento di ogni altro obbligo previsto a suo carico dalla normativa applicabile e dal presente Contratto.

In considerazione della vigenza del Contratto Siemens e sino alla sua scadenza, il Concessionario è tenuto ad interfacciarsi con Siemens, i cui referenti saranno forniti dal Concedente entro [●] giorni dalla stipula del presente Contratto, ove necessario ai fini del corretto, tempestivo e regolare adempimento degli obblighi assunti con il presente Contratto.

A tal fine, il Concessionario dovrà tenere il Concedente costantemente e preventivamente informato dell'oggetto di ogni contatto con Siemens S.p.A. reso necessario ai fini della corretta esecuzione del presente Contratto. Il Concedente farà quanto in suo potere per favorire il rapporto con Siemens fermo restando che lo stesso resterà totalmente estraneo a detto rapporto e non potrà in alcun modo essere ritenuto responsabile di eventuali difficoltà e/o ritardi conseguenti ai rapporti con Siemens.

A tale riguardo, il Concessionario si impegna a collaborare in buona fede per tutta la durata del Contratto Siemens con Siemens S.p.A. al fine di garantire la migliore qualità di Servizi ed Interventi al Concessionario. Il Concessionario dichiara sin d'ora di essere disponibile, su espressa richiesta del Concedente, a sottoscrivere accordi tecnici e protocolli condivisi per regolare correttamente i rapporti con Siemens S.p.A. nello svolgimento degli Interventi e Servizi previsti dal presente affidamento.

Resta inteso che, alla data di scadenza del Contratto Siemens, ogni attività afferente ai sistemi di supervisione degli impianti oggetto del Contratto Siemens sarà a totale carico del Concessionario ed inclusa nel presente Contratto, intendendosi ad ogni effetto remunerata mediante il Canone per i Servizi.

Il Concessionario si obbliga altresì a cooperare con e supportare il Concedente ai fini della richiesta e ottenimento da parte di quest'ultimo degli eventuali incentivi di cui all'articolo 20, comma 3, del presente Contratto che fossero accessibili al Concedente nonché a fornire, a tale scopo, tutta la documentazione di legge, inclusa quella contabile, necessaria e/o comunque richiesta dalle competenti autorità per poter usufruire delle eventuali agevolazioni fiscali conseguenti all'ottenimento dell'incentivo, così come, a fornire proprio carico, le consulenze tecniche necessarie affinché il Concedente possa accedere ai suddetti incentivi.

2. Fermo restando quanto previsto sopra, il Concessionario si obbliga all'integrale e pieno rispetto della normativa di volta in volta vigente in relazione agli Interventi e ai Servizi, nonché a titolo esemplificativo e non esaustivo, a quella in materia ambientale, fiscale, contributiva e previdenziale.
3. Nell'esecuzione degli Interventi e nell'erogazione dei Servizi il Concessionario si impegna ad adottare ogni cautela per non recare disturbo al Concedente e agli Altri Proprietari.
4. Il Concessionario si impegna altresì a fornire al Concedente tutte le informazioni e la documentazione richiesta in relazione all'esecuzione del presente Contratto, nel rispetto degli obblighi previsti dal monitoraggio e sotto la vigilanza dalla Commissione di verifica di cui al successivo articolo 13 del presente Contratto.
5. Il Concessionario si obbliga altresì a comunicare tempestivamente, e comunque non oltre 3 (tre) giorni dal loro verificarsi, i seguenti eventi:
 - a. ogni evento o circostanza che possa dar luogo a sospensione degli Interventi e/o dei Servizi per un periodo superiore a 1 (un) giorno, con indicazione della relativa causa e delle misure che il Concessionario intende adottare per evitare o limitare danni e ritardi;
 - b. ogni evento o circostanza che possa determinare la risoluzione, il recesso o la decadenza dal beneficio del termine, o altro presupposto per la cessazione delle linee di credito eventualmente concesse al Concessionario ai sensi del Contratto di Finanziamento, ovvero per l'esecuzione forzata da parte dei Finanziatori nei confronti del Concessionario *[ove applicabile]*; ovvero la perdita o la minaccia di perdita, per qualunque ragione, delle risorse finanziarie necessarie a garantire l'esecuzione a regola d'arte degli Interventi e dei Servizi oggetto del presente Contratto;
 - c. l'instaurazione di procedimenti giudiziali o arbitrari da parte o nei confronti del Concessionario da cui possa conseguire l'impossibilità o incapacità del Concessionario di adempiere le obbligazioni di cui al presente Contratto;
 - d. ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sul Contratto ovvero sulla capacità del Concessionario di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico.
6. Il Concessionario si impegna a rispettare il divieto di cui all'art. 30 del presente Contratto.
7. Il Concessionario si impegna altresì a conservare i requisiti di ordine generale comprovati in Gara, nonché tutti quelli eventualmente necessari alla progettazione e realizzazione degli Interventi ed all'esecuzione dei Servizi previsti ai sensi del presente Contratto, fermo restando quanto previsto dal Codice.
8. Qualora il Concessionario, in corso di esecuzione, perda in tutto o in parte i predetti requisiti e non ricorrano le condizioni per la prosecuzione del rapporto di concessione ai sensi dell'art. 48 del Codice *[eventuale, in caso di RTI o consorzi ordinari di operatori economici]*, il Concedente ha facoltà di risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1564 c.c., ferma restando la facoltà di escussione della cauzione e il maggior danno.
9. Nell'esecuzione del Contratto, il Concessionario è responsabile per i danni di qualsiasi natura causati al Concedente o ai suoi dipendenti e consulenti, agli Altri Proprietari, loro dipendenti e consulenti, nonché ai soggetti locatari degli immobili dell'Edificio, loro dipendenti e consulenti, in conseguenza delle attività del Concessionario, anche per fatto doloso o colposo

del suo personale, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga per l'esecuzione della Concessione. La responsabilità per danni e infortuni che dovessero accadere al Concessionario o ai suoi dipendenti sarà a carico del Concessionario stesso, salvo quanto previsto al successivo art. 9 in materia di polizze assicurative.

10. Il Concessionario si impegna altresì a non sospendere o cessare l'esecuzione degli Interventi e/o i Servizi in caso di contenzioso, contestazione o qualsivoglia disaccordo con il Concedente.
11. Il Concessionario si impegna altresì nei confronti del Concedente a prestare la massima collaborazione per gestire e risolvere tempestivamente qualsivoglia malfunzionamento o disservizio e soddisfare, ove possibile, eventuali richieste degli Altri Proprietari pertinenti a quanto previsto dal presente Contratto e a fornire tutte le informazioni richieste, anche ove provenienti dall'Amministrazione di Condominio e/o dagli Altri Proprietari, al fine di facilitare la fruizione dei benefici derivanti dagli Interventi e dai Servizi.

7. Obblighi del Concedente

1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Concedente, nella sua qualità di proprietario e/o mandatario degli Altri Proprietari dichiara di avere la disponibilità dell'Edificio e dei relativi Impianti, e si obbliga a: a) provvedere alla consegna del medesimo nei tempi e nei modi di cui al precedente art. 5; b) assicurare la disponibilità dell'Edificio e dei relativi Impianti per la tutta la durata del Contratto; c) compiere tempestivamente tutte le attività di propria competenza ai fini dell'erogazione dei Servizi e della realizzazione degli Interventi; d) collaborare con il Concessionario per l'ottenimento degli incentivi che il Concessionario vorrà richiedere ai sensi dell'articolo 20, commi 1 e 2, del presente Contratto; e) corrispondere al Concessionario il Canone nei termini e nei modi di cui al precedente art. 3.
2. Il Concedente si impegna altresì a trasmettere al Concessionario le seguenti informazioni e documenti: a) ogni documento rilevante in relazione a eventuali progetti o proposte di modifica degli Impianti; b) l'insorgere di motivi di pubblico interesse che possano determinare la revoca della Concessione ai sensi dell'art. 24 del presente Contratto; c) l'insorgere di motivi che possano avere un effetto pregiudizievole sull'equilibrio economico finanziario della Concessione; d) ogni evento o circostanza che possa avere un effetto pregiudizievole sulla capacità del Concedente di far fronte agli obblighi che si assume con la sottoscrizione del presente Contratto.
3. Il Concedente da atto che qualsiasi richiesta da parte del Concessionario circa lo svolgimento dei Servizi o l'uso dell'Edificio e dei relativi Impianti che dovesse rendersi necessaria per l'esecuzione del Contratto (per tali intendendosi, ad esempio, chiusura di parti dell'Edificio per il tempo necessario allo svolgimento degli Interventi, temporanee sospensioni dei Servizi, ecc.) sarà trasmessa anche all'Amministrazione di Condominio al fine di tenere tempestivamente informati i Condomini.

8. Iscrizioni nei registri professionali

1. Il Concessionario e tutti i soggetti esecutori dei Servizi e degli Interventi previsti ai sensi del Contratto dovranno essere iscritti nei rispettivi registri professionali ove tale iscrizione sia prescritta da norme di legge al momento dell'esecuzione degli Interventi e dei Servizi quale requisito per prestare la relativa attività, oltre a dover possedere tutti gli ulteriori requisiti di legge per lo svolgimento delle attività che sono tenuti a svolgere.

9. Garanzie e polizze assicurative

1. Le Parti si danno atto che, ai fini della stipula del presente Contratto, il Concessionario ha fornito al Concedente una garanzia fideiussoria pari a [...], rilasciata in data [...] da [...] a garanzia della corretta esecuzione degli Interventi previsti dal Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 103 del Codice. La predetta Garanzia ha validità dalla data di inizio dei lavori come risultante dal verbale di inizio lavori di cui al successivo art. 11, e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo ai sensi di legge; la predetta garanzia dovrà essere tempestivamente integrata ogni volta che si sia proceduto alla sua escussione, anche parziale, in base alle vigenti norme in materia.
2. Contestualmente, il Concessionario è tenuto a prestare una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dei Servizi, da prestarsi nella misura del 10% del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'articolo 103 del Codice. La predetta garanzia avrà validità dalla data di inizio dei lavori di cui al precedente comma 1 fino alla scadenza del Contratto; tale garanzia dovrà essere tempestivamente integrata ogni volta si sia proceduto alla sua escussione, anche parziale, in base alle vigenti norme in materia.
3. Ai sensi dell'art. 103, comma 7 del Codice, almeno dieci giorni prima della Data di Presa in Consegna, il Concessionario dovrà consegnare al Concedente a pena di risoluzione del Contratto:
 - (i) una polizza di assicurazione stipulata a copertura dei danni subiti dal Concedente a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di Impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione degli Interventi. L'importo della somma da assicurare è pari a [...]. La predetta polizza deve assicurare altresì il Concedente contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori secondo i seguenti massimali [cinque per cento della somma assicurata per le opere, con un minimo di Euro [...] e un massimo di Euro [...]]. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo ai sensi di legge;
 - (ii) una polizza per responsabilità civile verso terzi per danni imputabili al Concessionario, ai suoi subappaltatori, dipendenti, ausiliari che avvengano durante la gestione ed

esecuzione delle attività oggetto del presente Contratto. Il massimale di tale polizza non potrà essere inferiore a [...].

4. Le polizze di cui al precedente paragrafo 3 dovranno indicare tutti i proprietari dell'Edificio tra i soggetti co-assicurati.
5. Eventuali franchigie e scoperti previsti dalle polizze resteranno a totale carico del Concessionario, il quale dovrà consegnare al Concedente copia di ogni attestazione di pagamento dei premi relativi ai periodi di validità delle polizze. In caso di ritardo o di mancato pagamento dei premi, il Concedente potrà provvedere direttamente, a spese del Concessionario. A tale scopo tutte le dette polizze dovranno contenere apposita clausola che impegni l'assicuratore a mantenere vigente la copertura fino a 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento, da parte del Concedente, dell'avviso di mancato pagamento del premio da parte del Concessionario.
6. L'assicuratore dovrà impegnarsi a dare notizia del mancato pagamento, a mezzo lettera raccomandata A/R, al Concedente, il quale potrà sostituirsi al Concessionario nel pagamento del premio. In difetto di intervento sostitutivo del Concedente, trascorsi 2 (due) mesi dalla data del pagamento dovuto la copertura cesserà, per riprendere a condizioni da convenirsi tra le Parti.
7. Il Concessionario dovrà comunicare tempestivamente al Concedente ogni caso di impossibilità di reperire sul mercato assicurativo europeo alcuna delle assicurazioni a condizioni di premio, franchigia e copertura ragionevoli, con ogni informazione e documentazione idonea a dimostrare la detta impossibilità. Le Parti dovranno concordare l'assunzione del rischio degli eventi non assicurabili da parte del Concessionario, ovvero il verificarsi di un Evento di Forza Maggiore entro 7 (sette) giorni dalla detta comunicazione.
8. Le polizze assicurative di cui al precedente paragrafo 2 non esimono comunque il Concessionario dall'adozione, nella realizzazione di tutti gli Interventi, dei procedimenti e delle cautele necessarie per garantire l'integrità del sito e l'incolumità delle persone addette alle attività stesse e dei terzi.

10. Personale e Norme sulla sicurezza

1. In aggiunta e ad integrazione di quanto previsto dal Capitolato di Gestione, anche con riferimento alla gestione di eventi eccezionali come ad esempio l'epidemia da virus COVID-19, le Parti concordano che per le prestazioni contrattuali dovute, il Concessionario si obbliga ad avvalersi esclusivamente di personale provvisto di adeguata qualificazione, regolarmente inquadrato nei rispettivi livelli professionali del CCNL (Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro) del settore, nonché in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per le specifiche mansioni da svolgere.
2. Al personale impiegato nelle prestazioni oggetto del contratto, il Concessionario dovrà applicare i contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni ai sensi dell'art. 30, comma 4, del Codice.

3. Nell'espletamento delle attività oggetto del presente Contratto, il Concessionario dovrà ottemperare a tutti gli obblighi retributivi, previdenziali ed assicurativi verso i propri dipendenti, derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti nonché contrattuali in materia di lavoro, assicurazioni sociali e previdenza, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi nonché a provvedere a tutti gli obblighi previsti dal contratto collettivo di categoria applicabile.
4. Ai sensi di quanto previsto all'art. 30, comma 5, del Codice, nel caso in cui il Concedente riscontri che il documento unico di regolarità contributiva (DURC) del Concessionario segnala un'inadempienza contributiva relativa a uno o più soggetti impiegati nell'esecuzione del Contratto (compreso il subappaltatore ed il cottimista), il Concedente disporrà il pagamento direttamente agli enti previdenziali e assicurativi. Gli importi corrispondenti a inadempienze contributive del Concessionario verso i propri dipendenti versati dal Concedente ai competenti enti previdenziali e assicurativi saranno trattenuti dal pagamento del Canone dovuto al Concessionario.
5. Nel caso di ritardo nel pagamento delle retribuzioni dovute al personale dipendente del Concessionario e, se del caso, del subappaltatore impiegato nell'esecuzione del Contratto, il Concedente inviterà per iscritto il soggetto inadempiente, ed in ogni caso il Concessionario, a provvedervi entro i successivi 15 (quindici) giorni. In assenza di risposta allo scadere del predetto termine oppure ove non sia stata contestata formalmente e motivatamente la fondatezza della richiesta entro il termine sopra assegnato, il Concedente pagherà, anche in corso d'opera, direttamente ai lavoratori le retribuzioni arretrate. In tal caso, i relativi importi saranno trattenuti dal pagamento del Canone dovuto al Concessionario. Il Concedente predisporrà delle quietanze che verranno sottoscritte direttamente dagli interessati. Nel caso in cui la richiesta del Concedente sia stata formalmente contestata dal Concessionario, il Concedente stesso provvederà all'inoltro delle richieste e delle contestazioni alla Direzione provinciale del lavoro per i necessari accertamenti.
6. È a carico del Concessionario l'osservanza delle norme in materia di sicurezza, prevenzione degli infortuni e dell'igiene del lavoro, per quanto di spettanza, nonché dei regolamenti e delle eventuali ulteriori disposizioni portate a sua conoscenza dal Concedente. A tale fine, il Concessionario adotterà tutti i procedimenti e le cautele necessari per garantire la salute e l'incolumità degli operatori, delle persone addette ai lavori e dei terzi, dandone al Concedente, a semplice richiesta, opportuna documentazione a dimostrazione degli adempimenti effettuati in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e di salute dei lavoratori e manlevando e tenendo indenne il Concedente da qualsivoglia onere e responsabilità.
7. Il Concessionario è responsabile dell'osservanza, da parte del personale impiegato nell'esecuzione della Concessione, del rispetto delle prescrizioni a questi imposte dal presente Contratto e dovrà fornire, a propria cura e spese, ai dipendenti impiegati nell'esecuzione del Contratto le dotazioni minime necessarie richieste dalla legge.
9. Il Concedente si riserva in ogni momento di richiedere la documentazione o i dispositivi di protezione individuale relativi alla sicurezza degli operatori e di controllare la corretta applicazione delle previsioni di cui al presente articolo.
10. Ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008, i costi della sicurezza per rischi da interferenza saranno pari a [...].

11. Progettazione esecutiva e realizzazione degli Interventi

1. Entro [20] (venti) giorni dalla stipula del presente Contratto, il Concessionario dovrà sottoporre al Concedente il progetto esecutivo redatto in conformità al Progetto Definitivo, corredato di tutti gli elaborati previsti dalla legge e di ogni permesso eventualmente necessario, tenendo conto del Cronoprogramma dei lavori di cui all'Offerta Tecnica e allegato al presente Contratto sub Allegato II, secondo le modalità stabilite dal presente Contratto e dalla documentazione allegata al Contratto.
2. Nei 5 (cinque) giorni successivi il Concedente avrà diritto a presentare le proprie osservazioni che saranno oggetto di revisione congiunta tra le Parti. Il Concedente si riserva espressamente la facoltà di coinvolgere nella revisione del progetto esecutivo il Comune ovvero l'Amministrazione di Condominio.
3. Entro i successivi 7 (sette) giorni il Concessionario dovrà recepire le modifiche concordate a seguito delle osservazioni del Concedente che provvederà all'approvazione del progetto esecutivo nei successivi 3 (tre) giorni, fermo restando quanto previsto ai successivi commi 4 e 5 del presente articolo.
4. Resta inteso che ove il progetto esecutivo non possa essere approvato dal Concedente in conseguenza della necessaria acquisizione di ulteriori permessi, autorizzazioni, nulla osta comunque denominati di autorità terze diverse dal Comune e dal Concedente, il Concessionario assumerà ogni rischio a riguardo, ferma restando la facoltà del Concedente di concedere eventuali proroghe ovvero di risolvere il presente Contratto.
5. Qualora la progettazione esecutiva non possa essere approvata per cause esclusivamente imputabili al Concedente, le Parti potranno concordare eventuali varianti, fermo restando quanto previsto dal presente Contratto e dal Capitolato di Gestione in materia di durata del Contratto.
6. Il Concessionario prende atto del fatto che qualsiasi costo ulteriore rispetto a quanto indicato nell'Offerta dovuto ad errori o omissioni negli elaborati progettuali commessi dallo stesso saranno interamente a suo carico, senza che nulla possa essere richiesto al Concedente a qualsiasi titolo.
7. Entro 3 (tre) giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo, il Concessionario e il Concedente sottoscriveranno in contraddittorio un verbale di inizio lavori in coerenza con quanto previsto nell'Offerta presentata dal Concessionario in sede di Gara (**“Verbale di Inizio Lavori”**) .
8. Il Concessionario si impegna ad eseguire gli Interventi necessari all'ottimale erogazione dei Servizi in conformità alle specifiche del Capitolato di Gestione, dell'Offerta Tecnica, del progetto esecutivo approvato, del presente Contratto e delle tempistiche previste nel Capitolato di Gestione e nel Cronoprogramma dei lavori.
9. Gli Interventi dovranno essere ultimati non oltre il termine di 12 mesi dalla Data di Presa in Consegna, come meglio specificato all'articolo 3 del Capitolato di Gestione.

10. Gli Interventi dovranno essere eseguiti a regola d'arte e in conformità alle prescrizioni degli elaborati tecnici, grafici e prestazionali della progettazione definitiva ed esecutiva approvata, nel rispetto della normativa applicabile e della disciplina in materia di sicurezza.
11. Il collaudo degli Interventi, con emissione del certificato di collaudo, dovrà avvenire nei termini ed alle condizioni della normativa applicabile, in contraddittorio tra le Parti.
12. All'atto del collaudo degli Interventi il Concessionario provvederà altresì, in contraddittorio con il Concedente, alla misurazione dei consumi energetici secondo quanto previsto all'articolo 8 del Capitolato di Gestione.

12. Modifiche al Contratto, varianti in corso d'opera e adeguamento tecnologico

1. Le modifiche al Contratto e le varianti in corso d'opera devono essere autorizzate dal RUP esclusivamente nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 175 del Codice.
2. Ove le modifiche del Contratto e le varianti autorizzate dal RUP siano accettate dal Concedente, sarà cura del Concessionario attuarle entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dell'approvazione del Concedente. Ai relativi interventi ed opere si applicheranno tutte le norme previste dal presente Contratto e dalla documentazione allegata al Contratto.
3. In caso di approvazione delle modifiche, il Concessionario si impegna altresì a modificare tempestivamente la polizza assicurativa e tutti gli altri documenti rilevanti in tempo utile.
4. Gli interventi di adeguamento tecnologico dell'Edificio e dei relativi Impianti in virtù di modifiche legislative, come previsto agli articoli 4.5.1, 4.5.2 e 4.5.3 del Capitolato di gestione, a specifica richiesta del Concessionario sono autorizzati dal RUP entro il termine di 30 giorni. In caso di mancata espressa autorizzazione o diniego del Concedente entro il predetto termine, il Concessionario sarà sollevato dalle responsabilità conseguenti alla mancata realizzazione di quello specifico intervento.

13. Commissione di verifica

1. In relazione ai compiti di monitoraggio degli Interventi, nonché dei risparmi ottenuti grazie ad essi, le Parti si danno reciprocamente atto della volontà di affidarli ad una Commissione di verifica, come sopra definita nella sua composizione. I componenti di tale Commissione saranno in possesso di certificazione E.G.E. (Esperto in Gestione dell'Energia, in accordo con la normativa UNI 11339) e CMVP (Certified Measurement and Verification Professional), rilasciata dall'AEE® (Association of Energy Engineers), in collaborazione con EVO®, al fine dello svolgimento dei compiti previsti nel presente Contratto e nell'Allegato II al presente Contratto.
2. La Commissione, in particolare, verrà nominata entro la Data di Presa in Consegna e avrà il compito di verificare annualmente, a decorrere dalla Data di Avvio dei Servizi Energetici, tutta la documentazione prodotta dal Concessionario, e chiedere dati ed informazioni al

Concessionario, che sarà tenuto a fornirli tempestivamente. La Commissione assevererà il Risparmio Energetico Conseguito indicando l'eventuale scostamento dal Risparmio Energetico Garantito, sulla base dei dati forniti dal Concessionario e degli eventuali sopralluoghi.

3. La Commissione si riunirà una volta all'anno, salvo specifiche richieste del Concedente.
4. Di ogni riunione della Commissione è redatto processo verbale.
5. I costi annui relativi al funzionamento della Commissione saranno suddivisi in parti eguali tra le Parti, fermo restando che i componenti della Commissione garantiranno l'applicazione di tariffe di mercato, preventivamente approvate dal Concedente e Concessionario, per l'esecuzione dei compiti da parte dei rispettivi commissari.

14. Penali per ritardi o inadempimenti

1. Salva la clausola di risoluzione e il risarcimento dei danni applicabile ai sensi dell'art. 23 del presente Contratto, la riduzione del Canone per il mancato raggiungimento del Risparmio Energetico Garantito ai sensi dell'art. 15 del presente Contratto (e dall'Allegato II al presente Contratto) e quanto stabilito all'articolo 4.6.3 del Capitolato di gestione, il Concedente si riserva l'applicazione delle penali nei termini che seguono:

Tipologia	Valore della penale (per ciascun caso di inadempimento)
Fase di progettazione e costruzione	
Mancata presentazione al Concedente e/o ritardo nella consegna, per la relativa approvazione, della progettazione esecutiva rispetto ai termini previsti in Contratto	250€/giorno
Ritardi rispetto alle tempistiche indicate dal Cronoprogramma dei lavori per l'esecuzione degli Interventi, ivi inclusi i ritardi per l'esecuzione degli Interventi considerati prioritari ai sensi del Capitolato di Gestione.	500€/ giorno
Esecuzione degli Interventi in difformità rispetto alle specifiche del Capitolato di Gestione, e/o del progetto definitivo/esecutivo, e/o del Contratto	1 ‰ del valore del canone annuo, per ciascuna difformità riscontrata
Sospensione/interruzione degli Interventi per fatto imputabile al Concessionario	500€/giorno
Fase di gestione	
Difformità nella conduzione e gestione	0,3 ‰ giornaliero del valore del canone

Tipologia	Valore della penale (per ciascun caso di inadempimento)
dell'Edificio rispetto ai livelli di servizio, alle specifiche tecniche e alle modalità operative previste nell'Offerta Tecnica, nel Capitolato di Gestione e nel Contratto	annuo, per ciascuna difformità riscontrata (da applicarsi per tutti i giorni di permanenza della difformità)
Difformità degli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'Edificio rispetto ai livelli di servizio, alle specifiche tecniche e alle modalità operative previste nell'Offerta Tecnica, nel Capitolato di Gestione e nel Contratto.	0,3 % giornaliero del valore del canone annuo, per ciascuna difformità riscontrata (da applicarsi per tutti i giorni di permanenza della difformità)
Ritardi degli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'Edificio rispetto alle tempistiche e/o cadenze temporali indicate nel Capitolato di Gestione, nell'Offerta Tecnica o nel presente Contratto.	100€/giorno fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.6.3. del Capitolato di gestione
Gravi difformità nella nell'esecuzione delle attività di monitoraggio rispetto alle specifiche previste nel Capitolato di Gestione, nell'Offerta Tecnica, nel presente Contratto o nell'Allegato II al presente Contratto	0,3 % giornaliero del valore del canone annuo, per ciascuna difformità riscontrata (da applicarsi per ogni giorno di permanenza della difformità) fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.6.3. del Capitolato
Sospensione/interruzione dei Servizi per fatto imputabile al Concessionario	200€/giorno fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.6.3. del Capitolato
Altre	
Mancato rispetto prescrizioni imposte dal Concedente	0,3 % giornaliero del valore del canone annuo
Mancata tempestiva comunicazione di inconvenienti o fatti comportanti un ritardo/sospensione/interruzione o modifica delle condizioni dell'affidamento	0,3 % giornaliero del valore del canone annuo per ogni omessa comunicazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.6.3. del Capitolato

2. Le predette penali verranno applicate dal Concedente automaticamente, mediante comunicazione scritta senza necessità di particolari formalità di contestazione, entro 5 giorni dalla scoperta dell'inadempimento, trattenendo il relativo ammontare sul conguaglio del

Canone di cui all'art. 3 del presente Contratto, fermo restando il diritto del Concedente di escutere le garanzie prestate dal Concessionario.

Resta ferma la facoltà del Concessionario di provare l'esistenza di circostanze tali da escluderne l'applicazione, mediante comunicazione scritta da inviare al Concedente entro 3 giorni dalla comunicazione di applicazione della penale, che potrà dar luogo, ove accolta dal Concedente, alla revoca della stessa e alla restituzione al Concessionario del relativo importo, ove eventualmente già trattenuto.

3. Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che le penali di cui sopra non si applicheranno nei casi di:
 - Forza Maggiore di cui al successivo art. 26 del presente Contratto;
 - fatto imputabile al Concedente o ad altro ente pubblico;
 - annullamento giurisdizionale o revoca di permessi, autorizzazioni o altro atto di assenso necessario ai fini di legge per fatto non imputabile al Concessionario.
4. Resta fermo quanto previsto all'art. 4.6.3 del Capitolato di gestione.

15. Verifica del raggiungimento del Risparmio Energetico Conseguito

1. Il Concedente provvederà ad accertare, avvalendosi dell'intervento della Commissione di Verifica di cui all'art. 13 del presente Contratto, il Risparmio Energetico Conseguito a seguito della realizzazione degli Interventi da parte del Concessionario nel rispetto del Cronoprogramma dei lavori.
2. Durante il Periodo di Osservazione, il presente articolo non trova applicazione.
3. In caso di scostamento negativo (*under-performance*) o positivo (*over-performance*) del Risparmio Energetico Conseguito rispetto all'obiettivo di Risparmio Energetico Garantito, riscontrato al termine di ciascun esercizio in sede di verifica periodica ai sensi del precedente articolo 13, il Canone sarà oggetto di ricalcolo come meglio specificato sub Allegato II al presente Contratto. L'eventuale congruaggio avverrà ai sensi dell'art. 3 del presente Contratto. Con riferimento all'ultimo anno di durata della Convenzione, l'eventuale penale da *under-performance* dovuta dal Concessionario sarà dedotta dall'ultimo congruaggio del Canone, che il Concessionario avrà diritto a ricevere soltanto all'esito della verifica di cui sopra, fermo restando il diritto del Concedente di escutere la cauzione prestata dal Concessionario.
4. L'applicazione di una decurtazione del Canone superiore al 20% del Risparmio Energetico Garantito in un periodo di 3 (tre) anni consecutivi determina la risoluzione del Contratto ex art. 1456 c.c.

16. Riconsegna degli Impianti

1. Al termine di durata del Contratto, l'Edificio verrà riconsegnato, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del Capitolato di gestione completo delle connesse apparecchiature, materiali, accessori elettrici installati in esecuzione del presente Contratto, nonché tutto quanto realizzato in forza dello stesso, in buono stato di conservazione fatto salvo il normale deperimento derivante dall'uso, ed in conformità alle norme di legge applicabili alla data di retrocessione, restando inteso che tutte le migliorie rimarranno di proprietà del Concedente e degli Altri Proprietari per le rispettive proprietà o quote di comproprietà senza alcun onere a loro carico.

17. Sospensione degli Interventi e dei Servizi

1. Fermo quanto previsto dall'art. 21 in tema di riequilibrio e in tema di obblighi di comunicazione di cui al precedente art. 14, in caso di sospensione nell'erogazione dei Servizi dovuta, in via alternativa o congiunta, a:
 - (a) Forza Maggiore che determini una sospensione per una durata superiore a 15 (quindici) giorni;
 - (b) fatto del Concedente;
 - (c) annullamento giurisdizionale o revoca di permessi, autorizzazioni o altro atto di assenso necessario ai fini di legge per fatto non imputabile al Concessionario,il Concessionario avrà diritto a una proroga avente una durata pari alla sospensione nell'erogazione dei Servizi dovuta ad una o più delle ipotesi di cui alla lettera a), b) e c).
2. Al di fuori delle ipotesi di cui alle lettere a), b) e c) del precedente paragrafo 1, il Concessionario si impegna a garantire continuativamente i Servizi, con una interruzione che rientri entro un margine di tolleranza pari a 1 giorno. In tal caso, il Concessionario comunicherà tempestivamente al Concedente le cause dell'interruzione e tutte le misure necessarie al ripristino dei Servizi, nonché tutte le informazioni eventualmente necessarie per limitare per quanto possibile i disagi provocati da tale interruzione. Ove l'interruzione superasse il margine di tolleranza, si applicheranno le misure di cui all'art. 23 del Contratto. Resta inteso che in caso di intervento del servizio di pronto intervento di cui all'art. 4.6.3. del Capitolato di gestione, che comporti un'interruzione nell'erogazione dei Servizi superiore a 2 (due) ore, fermo restando l'applicazione della penale prevista, è facoltà del Concedente far eseguire l'intervento a soggetti terzi a carico del Concessionario; la stessa facoltà è attribuita al Concedente nel caso in cui l'intervento del Concessionario, pur tempestivo, non dovesse portare alla soluzione del problema ed al ripristino del servizio energetico entro 24h dalla segnalazione. Gli importi spettanti ai soggetti terzi per il loro intervento saranno oggetto di conguaglio del Canone con le modalità di cui all'art. 3 del presente Contratto.
3. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, il Concedente ha facoltà di disporre la sospensione degli Interventi o dei Servizi nei casi previsti dall'art. 107 del Codice, con le conseguenze ivi previste.

18. Responsabile Unico del Procedimento, Direttore dei Lavori, Coordinatore in materia di Sicurezza e di salute durante la Progettazione dell'opera, Coordinatore in materia di Sicurezza e di salute durante la Esecuzione dell'opera, Direttore dell'Esecuzione.

1. Responsabile Unico del Procedimento, a cui sono demandate, secondo quanto previsto dall'art. 31 del Codice e dalle Linee Guida Anac n. 3, le funzioni di sorveglianza e controllo sulle attività del Concessionario, è il Dott. [...].

Il Responsabile Unico del Procedimento sovrintende e controlla, congiuntamente al Direttore dei Lavori, al Direttore dell'Esecuzione e al Collaudatore, l'esecuzione degli Interventi previsti nell'offerta tecnica, nel Progetto Definitivo, nel presente Contratto e nella documentazione allegata al Contratto.

2. Il Concedente affida a [...] il ruolo di Direttore dei Lavori.

3. Il Direttore dei Lavori esercita le funzioni e i compiti di coordinamento, direzione e controllo tecnico, contabile e amministrativo dell'esecuzione del presente Contratto, dalla sottoscrizione del contratto fino al collaudo degli Interventi, secondo quanto previsto dal Codice e dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 49 del 7 marzo 2018. Resta inteso che gli oneri relativi alla direzione dei lavori si intendono di competenza del Concessionario. Il ruolo di Coordinatore in materia di Sicurezza e di salute durante la Progettazione dell'opera (CSP) è affidato a [...].

A tale soggetto sono affidati i compiti di cui all'art. 91 del D.lgs. 81/2008, tra cui, in via meramente esemplificativa, redigere il Piano di sicurezza e di coordinamento (PSC) secondo quanto previsto dal D.Lgs 81/2008, predisporre un crono programma dei lavori con l'individuazione delle fasi, sottofasi di lavoro ed interferenze spaziali e/o temporali, elaborare un computo metrico estimativo analitico dei costi della sicurezza. Resta inteso che gli oneri relativi al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione si intendono di competenza del Concessionario.

4. Il ruolo di Coordinatore in materia di Sicurezza e di salute durante la Esecuzione dell'opera (CSE) è affidato a [...].

5. A tale soggetto sono affidati i compiti di cui all'art. 92 del D.lgs. 81/2008, tra cui, in via meramente esemplificativa, la vigilanza sul rispetto del piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100 del predetto d.lgs. 81/2008 da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi durante la realizzazione degli Interventi e la corretta applicazione delle relative procedure di lavoro. Resta inteso che gli oneri relativi al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione si intendono di competenza del Concessionario. Il ruolo di Collaudatore è affidato a [...].

Il Collaudatore affianca il Responsabile Unico del Procedimento nella sorveglianza e controllo sulle attività del Concessionario, e sottopone gli Interventi al collaudo provvisorio ed al collaudo definitivo, redigendone i rispettivi certificati.

Resta inteso che gli oneri relativi al collaudo degli Interventi si intendono di competenza del Concessionario.

6. Il Concedente si impegna a nominare, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, il Direttore dell'Esecuzione, al quale è demandata la vigilanza sulla corretta erogazione dei Servizi nel rispetto di quanto previsto nell'Offerta, nel presente Contratto e nella documentazione allegata al Contratto.

Il Direttore dell'Esecuzione - all'esito dei controlli effettuati sui Servizi - segnala al Concessionario eventuali contestazioni o rilievi, provvedendo - ove ne sussistano i presupposti - all'applicazione delle penali nel rispetto di quanto previsto dal presente Contratto. Resta inteso che gli oneri relativi alla direzione dell'esecuzione si intendono di competenza del Concedente.

19. Responsabilità

1. Le Parti concordano che il Concessionario potrà essere ritenuto responsabile per i danni subiti dal Concedente e dagli Altri Proprietari a causa di un eventuale guasto degli Impianti o qualsivoglia malfunzionamento in relazione agli Interventi realizzati fermi restando gli obblighi e le condizioni inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al Capitolato di Gestione e all'Offerta Tecnica. Per tutto quanto non specificato nel presente Contratto le Parti dichiarano di fare riferimento alle previsioni di cui al Codice Civile.

20. Contributi pubblici e altri incentivi economici

1. Le Parti concordano che eventuali incentivi che il Concessionario ha titolo di richiedere direttamente ai sensi di legge (come ad esempio, TEE, Conto Termico), ottenuti a seguito della realizzazione degli Interventi oggetto dell'Offerta resteranno nella competenza del Concessionario, entro i limiti e secondo le modalità previste dall'articolo 3.
2. A tale riguardo, il Concedente, si impegna sin d'ora a prestare la massima collaborazione a favore del Concessionario per l'espletamento di tutte le procedure amministrative necessarie per la richiesta e l'ottenimento di tali incentivi.
3. Ulteriori incentivi diversi da quelli di cui ai precedenti commi 1 e 2, pertinenti e relativi ad Interventi sull'Edificio eventualmente ottenuti nel corso di durata del presente Contratto (a titolo meramente esemplificativo, Ecobonus, Superecobonus, bonus ristrutturazioni), resteranno di esclusiva competenza del Concedente. Ove il Concessionario si ritenesse titolata a farne richiesta, di tale iniziativa dovrà essere previamente informato il Concedente ai fini della relativa approvazione.

Resta inteso che ove i suddetti incentivi, autorizzati dal Concedente, fossero per ipotesi ottenuti dal Concessionario anche attraverso forme di agevolazione fiscale, il relativo importo dovrà essere integralmente retrocesso al Concedente nei termini e con le modalità fissate nella predetta autorizzazione.

Laddove viceversa il Concedente ritenesse di richiedere direttamente detti incentivi e ne beneficiasse anche attraverso detrazioni fiscali, resta in sua facoltà valutare nel corso di durata del Contratto eventuali forme di cessione, anche parziale, del relativo credito a beneficio del Concessionario, nei limiti in cui ciò sia consentito dalla normativa vigente e compatibilmente con i principi Eurostat riflessi nel Codice in tema di corretta allocazione dei rischi nell'ambito di contratti di partenariato pubblico-privato e fermo restando l'eventuale riequilibrio del piano economico-finanziario della concessione, ove ne ricorrano i presupposti.

Restano fermi, in tal caso, gli obblighi di collaborazione e supporto tecnico da parte del Concessionario ai fini di cui al presente articolo, come da art. 6, comma 1, del presente Contratto.

21. Equilibrio economico finanziario e revisione

1. Gli elementi indicati nel Piano Economico Finanziario (PEF) costituiscono i presupposti e le condizioni di base determinanti l'equilibrio economico finanziario della concessione.
2. In conformità a quanto stabilito dall'articolo 182, comma 3 del Codice, le Parti convengono che il verificarsi dei seguenti eventi non riconducibili al Concessionario, qualora alterino l'equilibrio economico finanziario della Concessione, comportano la sua necessaria revisione a beneficio del Concedente o del Concessionario a seconda dei casi, da attuare mediante rideterminazione delle condizioni di equilibrio:
 - a) Situazioni o Eventi Favorevoli o Sfavorevoli, che incidano sui tempi o sui costi di realizzazione degli Interventi e di gestione dei Servizi oggetto della presente Concessione;
 - b) Eventi di Forza Maggiore che incidano sui tempi o sui costi di realizzazione degli Interventi e di gestione dei Servizi oggetto della presente Convenzione;
 - c) Entrata in vigore di norme legislative e regolamentari, che incidano sui termini e sulle condizioni di realizzazione degli Interventi e di gestione economica e/o funzionale dei Servizi, ivi inclusa la disponibilità degli incentivi di cui all'articolo 20 comma 3 del presente Contratto, fermo restando quanto previsto dall'art. 20.3 di cui sopra;
 - d) Varianti richieste dal Concedente o concordate tra le Parti di cui all'art. 12 del presente Contratto;
 - e) Interventi di adeguamento tecnologico di cui all'art. 12 del presente contratto che determinino una variazione dei consumi, ove non sussistano i presupposti per un corrispondente adeguamento della baseline secondo le modalità previste dall'Allegato II al presente Contratto;
3. La revisione del PEF dovrà essere attuata mediante opportune misure di riequilibrio.
Resta inteso che il mancato ottenimento o l'ottenimento in misura minore degli incentivi economici per l'efficientamento richiesti dal Concessionario non sarà motivo di revisione del PEF.

4. Al verificarsi di una delle fattispecie di cui al precedente comma 2, al fine di avviare la procedura di revisione del PEF, il Concessionario ne darà comunicazione per iscritto al Concedente qualora si tratti di Situazione o Evento Sfavorevole per il Concessionario (ovvero, in caso di Situazione o Evento Favorevole al Concessionario, il Concedente ne darà notizia al Concessionario), con indicazione dei presupposti che hanno determinato l'alterazione dell'equilibrio economico finanziario, supportata da idonea documentazione dimostrativa che deve consistere nella presentazione di:
 - a) PEF in disequilibrio;
 - b) breve relazione esplicativa al PEF revisionato che illustri i presupposti che hanno indotto alla richiesta di revisione;
 - c) breve relazione dimostrativa dell'evento non imputabile dedotto e dei maggiori oneri da esso derivanti;
 - d) proposta di modifica della Convenzione, sulla base di quanto previsto nel piano economico finanziario revisionato.
5. Il procedimento di revisione del piano economico-finanziario dovrà essere concluso nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione relativa al verificarsi dell'evento.
6. In conformità a quanto previsto dall'articolo 182, comma 3, del Codice la revisione del piano economico-finanziario dovrà garantire il pieno e soddisfacente ripristino delle condizioni di equilibrio economico finanziario della concessione, senza pregiudicare la permanenza dei rischi di gestione in capo al Concessionario.
7. Qualora le Parti non raggiungano un accordo sulla revisione del PEF, ciascuna delle Parti avrà diritto di recedere dal presente Contratto. In tal caso troverà applicazione quanto previsto dal successivo articolo 25.
8. E' facoltà del Concedente sottoporre la revisione del PEF al Nucleo di Consulenza per l'attuazione delle linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità (NARS) ai sensi e per gli effetti dell'art. 182 comma 3 del Codice. Gli eventuali costi di tale servizio, nonché oneri accessori, saranno sostenuti dal Concessionario.

22. Interessi

1. In caso di ritardo nel pagamento del Canone dovuto ai sensi del presente Contratto, saranno dovuti al Concessionario interessi di mora nella misura del saggio determinato ai sensi del D.Lgs. 9 ottobre 2002, n. 231, ss.mm. ed ii., fino alla data dell'effettivo pagamento.
2. L'importo del Canone sarà sottoposto ad aggiornamento con i termini e le modalità previste nell'Allegato II al Contratto.

23. Risoluzione per inadempimento del Concessionario

1. Fermo restando il diritto al risarcimento dei danni, il Concedente potrà dar luogo a risoluzione del presente Contratto previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c. comunicata per

iscritto al Concessionario ai sensi del successivo articolo 33 del presente Contratto, con l'attribuzione di un termine ragionevole per l'adempimento, comunque non inferiore a 15 (quindici) giorni, qualora il Concessionario:

- a) sia incorso in gravi violazioni dell'Offerta, del presente Contratto e della documentazione allegata al Contratto, ivi incluso il Progetto Definitivo e i documenti progettuali sviluppati sulla base della stessa nonché la mancata realizzazione degli Interventi, tali da pregiudicare in modo rilevante la funzionalità e/o la sicurezza degli Impianti e le relative parti dell'Edificio e l'erogazione dei Servizi e non vi abbia posto rimedio entro il termine indicato dal Concedente;
 - b) abbia dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione del Concedente ovvero con terzi, in relazione all'affidamento, e comunque in ogni caso di reati accertati ai sensi dell'art. 108, comma 2 del Codice;
 - c) abbia omesso di attivare anche solo una garanzia e delle coperture assicurative previste al precedente art. 9;
 - d) versi in stato di conclamata insolvenza, ovvero ne sia dichiarato il fallimento, ovvero sia convocata l'assemblea dei soci del Concessionario per deliberarne la liquidazione o scioglimento;
 - e) abbia interrotto l'erogazione dei Servizi per un periodo superiore al margine di tolleranza indicato al precedente art.17;
 - f) sia incorso in gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza e tutela del lavoro, contributive e fiscali;
 - g) abbia fatto ricorso al subappalto, senza previa autorizzazione del Concedente.
2. La diffida di cui al precedente paragrafo 1 non produrrà, in nessun caso, gli effetti della comunicazione di cui all'art. 1456, comma 2, del Codice Civile.
 3. In pendenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui al precedente paragrafo 1, il Concedente:
 - (i) non potrà in nessun caso sospendere l'adempimento dei propri obblighi ai sensi del presente Contratto;
 - (ii) non potrà dar corso alla risoluzione del presente Contratto;
 - (iii) dovrà continuare a versare il Canone per i Servizi a fronte della erogazione degli stessi.
 4. Alla scadenza del termine per l'adempimento indicato nella diffida di cui al precedente paragrafo 1, ove il Concessionario non abbia ingiustificatamente posto rimedio alla causa di risoluzione, il Concedente comunicherà al Concessionario la propria intenzione di risolvere il presente Contratto.
 5. Il presente Contratto potrà essere risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in caso di:
 - (i) violazione del Patto di Integrità; nonché
 - (ii) in ogni altro caso previsto dal presente Contratto.
 6. *[Ad eccezione dei casi di autofinanziamento]* Ai sensi dell'art. 165, comma 5, del D.Lgs. n. 50/2016, il presente Contratto sarà risolto di diritto in caso di mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento entro il termine di sei mesi, decorrente dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, fatta salva la facoltà del Concessionario di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento attraverso altre forme di finanziamento previste dalla normativa vigente, purché sottoscritte entro lo stesso termine rilasciate da operatori di cui

all'articolo 106 del D.Lgs. n. 385/1993. Nel caso di risoluzione del rapporto ai sensi del presente comma, il Concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese sostenute, ivi incluse quelle relative alla progettazione definitiva.

7. In caso di risoluzione del presente Contratto ai sensi del presente articolo che intervenga prima del collaudo degli Interventi ovvero in conseguenza del mancato superamento del collaudo con esito positivo, al Concessionario sarà dovuto un importo pari al Canone per i Servizi regolarmente eseguiti e non ancora pagati, nonché un importo relativo al valore degli Interventi già effettuati decurato degli elementi di cui al comma 10 che segue. Tale importo verrà corrisposto in n. 3 (tre) rate annuali di uguale importo, a decorrere dalla data della risoluzione del Contratto.
8. In caso di risoluzione del presente Contratto ai sensi del presente articolo che intervenga successivamente al positivo collaudo degli Interventi, saranno dovuti al Concessionario i Canoni per i Servizi regolarmente eseguiti e non ancora versati, nonché un importo relativo al valore degli Interventi già effettuati e collaudati decurtato degli elementi di cui al comma 10 che segue. Tale importo verrà corrisposto in n. 5 (cinque) rate annuali di uguale importo, a decorrere dalla data della risoluzione del Contratto.
9. Nelle ipotesi di cui ai commi 7 ed 8 precedenti, le Parti concordano che il valore degli Interventi (e relative percentuali da versare al Concessionario) sarà calcolato sulla base dei costi sostenuti dal Concessionario stesso di cui lo stesso darà evidenza al Concedente mediante idonea documentazione (e.g. fatture, ordini ecc.). In caso di mancato accordo, le Parti dichiarano che il valore sarà determinato dalla Commissione di verifica.
10. Resta inteso che in tutte le ipotesi di risoluzione, al fine di quantificare eventuali somme dovute al Concedente, saranno valutati:
 - danni diretti, indiretti e materiali, nessuno escluso subiti e subendi dal Concedente in conseguenza dell'inadempimento e della risoluzione;
 - tutti i costi necessari affinché gli Interventi siano realizzati e ripristinati conformemente al Progetto Esecutivo;
 - tutti i costi necessari, in conseguenza della risoluzione, ad indire una gara per la selezione del nuovo concessionario;
 - le penali a carico del Concessionario.
10. Il Concessionario non potrà sospendere l'esecuzione degli Interventi o l'erogazione dei Servizi in alcun caso, fino a comunicazione del Concedente.

24. Revoca per motivi di pubblico interesse e risoluzione per inadempimento del Concedente

1. In caso di: (i) ritardo nel pagamento del Canone superiore a 180 (centottanta) giorni; (ii) fatto del Concedente che dia luogo a sospensione nell'erogazione dei Servizi per un periodo superiore 180 (centottanta) giorni, il Concessionario potrà risolvere il presente Contratto previa diffida ai sensi dell'art. 1454 c.c. assegnando a tal fine al Concedente un termine per adempiere non inferiore a 30 (trenta) giorni, decorso il quale il presente Contratto si intenderà risolto.

2. In caso di risoluzione ai sensi del precedente paragrafo, o in caso di revoca della Concessione per motivi di pubblico interesse, il Concedente dovrà corrispondere al Concessionario gli importi previsti dall'art. 176, comma 4 del Codice.
3. L'efficacia della revoca della Concessione sarà subordinata al pagamento da parte del Concedente di tutti gli importi previsti al precedente paragrafo 2 del presente articolo.

25. Recesso delle Parti

1. Nell'ipotesi in cui, nonostante l'attuazione delle procedure indicate all'art. 21 che precede, non sia raggiunto tra le Parti un accordo sul riequilibrio del PEF e, conseguentemente, non venga ripristinato l'equilibrio economico finanziario in modo da ricondurre i parametri economico finanziari ai livelli rilevati in relazione alla data antecedente il verificarsi dell'alterazione dell'equilibrio economico finanziario, le Parti si riservano il diritto di recedere dal presente Contratto mediante comunicazione scritta con un preavviso di 30 (trenta) giorni rispetto al momento in cui il recesso, e la conseguente perdita di efficacia del Contratto, diverrà efficace.
2. In caso di recesso ai sensi del precedente paragrafo 1, il Concedente dovrà corrispondere al Concessionario quanto previsto dall'art. 182, comma 3 del Codice e artt. 176 lett. a) e b).

26. Eventi di Forza maggiore

1. Rappresenta Evento di Forza Maggiore ai fini del presente Contratto ogni evento o circostanza, sia esso derivante da fenomeni naturali o da condotte od omissioni umane, non imputabile al Concessionario e da quest'ultimo non previsto, né prevedibile, né evitabile, né superabile, se non attraverso il ricorso a mezzi eccezionali, da cui derivi per il Concessionario l'impossibilità anche temporanea, in tutto o in parte, di realizzare gli Interventi e/o erogare i Servizi, per tale dovendosi intendere:
 - (i) guerra, terrorismo, sommossa o simili eventi o circostanze non controllabili;
 - (ii) sabotaggio o vandalismo, colpi di stato, epidemie, esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche o biologiche, caduta di meteoriti;
 - (iii) dissesto naturale, quali terremoti, inondazioni, alluvioni, allagamenti, trombe d'aria o simili eventi;
 - (iv) sciopero o agitazione sindacale, con espressa esclusione degli eventi esclusivamente relativi ai dipendenti del Concessionario;
 - (v) impossibilità di accedere a materie prime o servizi necessari, con espressa esclusione dell'impossibilità derivante da inadempimento delle controparti del Concessionario o da eventi che (anche se considerati forza maggiore ai sensi del relativo contratto) non possano considerarsi Forza Maggiore ai sensi del presente Contratto;
 - (vi) impossibilità di reperire sul mercato assicurativo europeo, successivamente alla stipulazione del presente Contratto, alcuna delle assicurazioni a condizioni di premio,

franchigia e copertura ragionevoli, ove il Concedente non accetti di assumere i relativi rischi entro il termine di cui al precedente art. 9.

2. In caso di Evento di Forza Maggiore protratto per più di novanta (90) giorni, il Concedente potrà dar luogo a risoluzione, anche parziale, della Concessione ai sensi dell'art. 1463 c.c.
3. In caso di risoluzione ai sensi del precedente paragrafo 2, nulla sarà dovuto dal Concedente al Concessionario, salvo la remunerazione delle eventuali attività svolte in relazione all'affidamento da quantificarsi ai sensi del Canone del Servizio.

27. Collaborazione con altri fornitori del Concedente

1. Il Concessionario si impegna sin d'ora a prestare la massima collaborazione, nel rispetto dei principi di buona fede e di trasparenza, nei confronti di altri fornitori già presenti o futuri che prestino i propri servizi nei confronti del Concedente. A tal fine, su richiesta del Concedente, il Concessionario si impegna sin d'ora a redigere, negoziare e sottoporre al Concedente per approvazione, un documento contenente le regole operative per consentire la contemporanea presenza nell'Edificio di più fornitori.

28. Società di progetto.

1. In caso di costituzione della società di progetto, dopo l'aggiudicazione, la stessa subentrerà a titolo originario nel presente Contratto, previa presa d'atto del Concedente.
2. E' consentita la modifica della compagine sociale della società di progetto, fermo restando che i soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione sono tenuti a partecipare alla società e a garantire il buon adempimento degli obblighi contrattuali sino alla data di emissione del certificato di collaudo degli Interventi.
3. Resta inteso che in caso di cessione delle quote/azioni della società di progetto nei limiti di cui al precedente paragrafo, il soggetto cessionario che subentra in qualità di socio dovrà essere debitamente essere qualificato sulla base della normativa applicabile e della documentazione di Gara, restando a suo carico la preventiva dimostrazione del possesso dei necessari requisiti al fine di garantire il mantenimento in capo alla società di progetto dei requisiti richiesti per l'affidamento del presente Contratto.

29. Subappalto

1. Gli Interventi ed i Servizi oggetto della presente Convenzione possono essere oggetto di subappalto ai sensi e nei limiti di quanto previsto dall'art. 174 previa autorizzazione del Concedente.

Il Concessionario, conformemente a quanto dichiarato in sede di offerta, si è riservato di affidare in subappalto l'esecuzione delle seguenti prestazioni: [...].

2. Il Concessionario si impegna a depositare presso il Concedente, almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle attività oggetto del subappalto: i) l'originale o la copia autentica del contratto di subappalto che deve indicare puntualmente l'ambito operativo del subappalto sia in termini prestazionali che economici; ii) dichiarazione attestante il possesso da parte del subappaltatore dei requisiti richiesti dalla documentazione di Gara, per lo svolgimento delle attività allo stesso affidate; iii) dichiarazione del subappaltatore attestante l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del Codice; iv) dichiarazione del Concessionario relativa alla sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o collegamento a norma dell'art. 2359 c.c. con il subappaltatore; v) certificazione attestante il possesso da parte del subappaltatore dei requisiti di qualificazione prescritti dal Codice per l'esecuzione delle attività affidate.
3. In caso di mancato deposito di taluno dei suindicati documenti nel termine all'uopo previsto, il Concedente potrà dar luogo al subappalto.
4. I subappaltatori dovranno mantenere per tutta la durata del presente Contratto, i requisiti richiesti per il rilascio dell'autorizzazione al subappalto. In caso di perdita dei detti requisiti il Concedente può revocare l'autorizzazione.
5. Per le prestazioni affidate in subappalto, il Concessionario è solidalmente responsabile con il subappaltatore degli adempimenti, da parte di questo ultimo, degli obblighi di sicurezza previsti dalla normativa vigente.
6. Il subappalto non comporta alcuna modificazione agli obblighi e agli oneri del Concessionario, il quale rimane l'unico e solo responsabile, nei confronti del Concedente, della perfetta esecuzione del Contratto anche per la parte subappaltata.
7. Il Concessionario è responsabile in solido dell'osservanza del trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi, nazionale e territoriale, in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni da parte del subappaltatore, nei confronti dei suoi dipendenti, per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.
8. Il Concessionario è responsabile in solido con il subappaltatore nei confronti dei dipendenti del subappaltatore in relazione agli obblighi retributivi e contributivi, ai sensi dell'art. 174, comma 5, del Codice.
9. Il Concessionario si impegna a sostituire i subappaltatori relativamente ai quali apposita verifica abbia dimostrato la sussistenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del Codice.
10. Nelle ipotesi di inadempimenti da parte dell'impresa subappaltatrice, ferma restando la possibilità di revoca dell'autorizzazione al subappalto da parte del Concedente, è onere del Concessionario svolgere in porre in essere, nei confronti del subappaltatore ogni rimedio contrattuale, ivi inclusa la risoluzione.
11. L'esecuzione delle attività subappaltate non può formare oggetto di ulteriore subappalto.

12. Il Concessionario si obbliga a comunicare al Concedente il nome del subcontraente, l'importo del contratto, l'oggetto delle prestazioni affidate.
13. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 105, commi 10, 11 e 17 del Codice.

30. Cessione dei crediti e cessione del contratto

1. La cessione da parte del Concessionario dei crediti a favore di soggetti terzi, quali istituti di credito o altri soggetti finanziatori, che verranno a maturazione in virtù del presente Contratto è concessa nei limiti ed alle condizioni previste dal Codice.
2. È espressamente esclusa la cessione da parte del Concessionario del presente Contratto, pena la nullità della presente concessione e l'incameramento della cauzione, salvo che nelle ipotesi di cui all'art. 175, comma 1, lett. d) del Codice.

31. Modifiche al Contratto

1. Il presente Contratto potrà essere modificato, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 175 del Codice e di cui al precedente art. 12, soltanto con atto sottoscritto dai rappresentanti legali di entrambe le Parti.

32. Tracciabilità flussi finanziari

1. Il Concessionario si obbliga ad assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli effetti della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e ss.mm.ii., e, con la sottoscrizione del presente Contratto, si assume espressamente tutti gli obblighi previsti dalla predetta Legge 136/2010 e ss.mm. ed ii..
2. Fermi gli estremi identificativi del/i conto/i corrente/i dedicato/i al presente Contratto sul quale saranno registrati i movimenti finanziari ad esso relativi mediante utilizzo dello strumento del bonifico bancario o postale con indicazione del codice di progetto CIG e CUP (ove previsto) di cui al precedente articolo 3, il Concessionario si obbliga a comunicare al Concedente, nei termini di legge, le generalità (nome e cognome) e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso/i. Il Concessionario si obbliga, altresì, a comunicare tempestivamente al Concedente ogni modifica relativa ai dati trasmessi.
3. Il Concessionario si obbliga, ai sensi dell'art. 3, comma 8, secondo periodo della Legge 13 agosto 2010 n. 136, ad inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori o i subcontraenti, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 13 agosto 2010 n. 136.
4. Il Concessionario, il subappaltatore o il subcontraente che abbiano notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui

alla norma sopra richiamata sono tenuti a darne immediata comunicazione al Concedente e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo della provincia ove ha sede il Concedente.

5. Il Concessionario si obbliga e garantisce che nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e i subcontraenti, verrà assunta dalle predette controparti l'obbligazione specifica di risoluzione di diritto del relativo rapporto contrattuale nel caso di mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità dei flussi finanziari.
6. Il Concedente verificherà che nei contratti di subappalto sia inserita, a pena di nullità assoluta del contratto, un'apposita clausola con la quale il subappaltatore assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla su richiamata Legge.

33. Comunicazioni

1. Tutte le comunicazioni previste dal presente Contratto dovranno essere inviate a mezzo di lettera raccomandata A/R o PEC, ai seguenti indirizzi:
Quanto al Concedente:
[...] all'attenzione del Responsabile della Concessione
Quanto al Concessionario:
[...] all'attenzione del Referente per il Concessionario

34. Oneri fiscali e spese contrattuali

1. Il Contratto sarà registrato con spese ed oneri della Parte richiedente. Tutte le spese dipendenti dalla stipulazione del presente Contratto sono a carico del Concessionario.

35. Foro competente

1. Per tutte le controversie relative all'interpretazione e all'esecuzione del Contratto, le Parti dichiarano che il tribunale competente è quello di Genova. E' espressamente esclusa la competenza arbitrale.

36. Legge applicabile e rinvio

1. Il presente Contratto è regolato dalla Legge italiana. Al presente Contratto si applicano tutte le disposizioni di legge espressamente richiamate nel testo, nella documentazione di Gara, oltre alle disposizioni del Codice, del d.lgs. 115/2008 e del d.lgs. 102/2014, nonché della normativa della Regione Liguria vigente in materia.

Al presente Contratto si applicano altresì tutte le disposizioni vigenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 ed ogni altro provvedimento emergenziale ivi inclusi i Protocolli intesi a garantire la sicurezza sui luoghi di lavori, applicabili *ratione temporis*.

2. In ipotesi di contrasto e/o incompatibilità tra le disposizioni contenute nel presente Contratto e quelle contenute nei Documenti contrattuali, ovvero tra le disposizioni contenute nel medesimo documento o nella documentazione allegata al Contratto, vale l'interpretazione più favorevole per la migliore e ottimale realizzazione degli Interventi e la gestione dei Servizi, nel rispetto della normativa vigente in materia e, comunque, rispondente ai criteri di ragionevolezza e buona tecnica esecutiva.

37. Privacy

1. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal GDPR di cui al Regolamento (UE) 2016/679 e norme attuative nazionali (c.d. Codice della Privacy), le Parti si danno reciprocamente atto di aver provveduto a scambiarsi le rispettive informative in materia di tutela dei dati personali comunicati e/o da comunicarsi ai fini dell'esecuzione del presente Contratto. Con la sottoscrizione del Contratto, inoltre, le Parti esprimono il proprio consenso al trattamento informato al trattamento dei dati.

Sommario

1. Premesse, definizioni e documenti contrattuali	3
2. Oggetto del Contratto	6
3. Canone per i Servizi	7
4. Durata	9
5. Presa in Consegna.....	9
6. Obblighi del Concessionario	10
7. Obblighi del Concedente	13
8. Iscrizioni nei registri professionali	14
9. Garanzie e polizze assicurative.....	14
10. Personale e Norme sulla sicurezza	15
11. Progettazione esecutiva e realizzazione degli Interventi	17
12. Modifiche al Contratto, varianti in corso d'opera e adeguamento tecnologico.....	18
13. Commissione di verifica.....	18
14. Penali per ritardi o inadempimenti	19
15. Verifica del raggiungimento del Risparmio Energetico Conseguito	21
16. Riconsegna degli Impianti.....	21
17. Sospensione degli Interventi e dei Servizi.....	22
18. Responsabile Unico del Procedimento, Direttore dei Lavori, Coordinatore in materia di Sicurezza e di salute durante la Progettazione dell'opera, Coordinatore in materia di Sicurezza e di salute durante la Esecuzione dell'opera, Direttore dell'Esecuzione.	23
19. Responsabilità.....	24
20. Contributi pubblici e altri incentivi economici.....	24
21. Equilibrio economico finanziario e revisione.....	25
22. Interessi.....	26
23. Risoluzione per inadempimento del Concessionario.....	26
24. Revoca per motivi di pubblico interesse e risoluzione per inadempimento del Concedente.....	28
25. Recesso delle Parti.....	29
26. Eventi di Forza maggiore	29
27. Collaborazione con altri fornitori del Concedente.....	30
28. Società di progetto.	30
29. Subappalto	30

30.	Cessione dei crediti e cessione del contratto	32
31.	Modifiche al Contratto.....	32
32.	Tracciabilità flussi finanziari	32
33.	Comunicazioni.....	33
34.	Oneri fiscali e spese contrattuali.....	33
35.	Foro competente	33
36.	Legge applicabile e rinvio	33
37.	Privacy.....	34