



Private Investments Move Ecopower

© 2008-2009 by the author

Concetti e Contratti Modello

QuickTime™ and a
TFF (fileformat) decompressor
are needed to see this picture.



Contenuti

1.	Concetti e Contratti Modello per Progetti PRIME	3
2.	Chi potrebbe essere l'ESCO / l'attore?	4
3.	Tipo di impresa	4
4.	Contratto modello	5

Appendice

	Contratto Modello	6
--	-------------------------	---



1 Concetti e Contratti Modello per Progetti PRIME

I Progetti PRIME sono definiti come progetti locali di **Uso Razionale dell'Energia** e/o di **Energie Rinnovabili** per i quali il capitale privato per l'investimento viene mobilizzato da cittadini e stakeholders locali attraverso un approccio partecipatorio. Il focus è su investimenti integrati, uso razionale di energia e energie rinnovabili in edifici pubblici. Per questo gli attori principali in un progetto PRIME sono i cittadini e stakeholders locali su un lato e l'amministrazione pubblica come proprietario dell'edificio pubblico (o degli spazi pubblici nel caso di alcune misure di energie rinnovabili) sull'altro lato. In generale esiste un terzo attore: la **Compagnia di Servizio Energetico (ESCO)**, che progetta e gestisce l'installazione energetica del progetto. Oltre alla progettazione, pianificazione e gestione l'ESCO normalmente è anche responsabile per la costruzione degli impianti (o la loro supervisione).

La Fig. 1 dimostra lo schema legale dei progetti PRIME.



Fig. 1: PRIME schema legale

Normalmente una ESCO come facilitatore è essenziale e necessaria per iniziare, progettare ed implementare il processo PRIME. In casi speciali ci potrebbe essere solo un coordinatore (entità di esecuzione del progetto) e / o una impresa di installazione invece di una ESCO per la progettazione del progetto. Dopo che la configurazione tecnica è stata finalizzata, l'impresa di installazione non è più necessaria occorre solo un'impresa per la manutenzione. Inoltre è necessario un attore per amministrare il progetto nel suo arco di vita. Questo è il caso per alcune installazioni fotovoltaiche in Germania che sono di proprietà di un gruppo di cittadini. Vista la modularità della tecnologia



fotovoltaica è possibile che un singolo cittadino è proprietario di una piccola installazione fotovoltaica, tecnicamente separata, come parte di un impianto più grande

2 Chi potrebbe essere l'ESCO / l'attore esecutivo del progetto?

Una possibilità è la creazione di una nuova ESCO che viene creata appositamente per sviluppare ed implementare progetti PRIME. Questo richiede uno sforzo considerevole ma l'impresa può essere adattata bene al progetto particolare. Se esiste una ESCO privata o pubblica o un'impresa di gestione nella zona dove si prevede il progetto PRIME la strada più facile è di coinvolgerla nel progetto. Potrebbe anche essere un ufficio all'interno di una amministrazione pubblica che si assume il compito di fare l'ESCO per un progetto PRIME. Questo sarebbe un tipo di performance contracting interno pubblico. Inoltre una compagnia energetica locale in collaborazione con uno studio di ingegneri potrebbe fare questo lavoro. Se si prendono in considerazione le condizioni locali e nazionali ci sono probabilmente altre opzioni per l'ESCO. Per la situazione italiana sarà da verificare la necessità di fare un bando e di come definire i capitolati in modo tale da trovare una ESCO virtuosa con un interesse sostanziale nel progetto come progetto pilota.

3 Tipo di Impresa

Una questione centrale ai progetti PRIME è di come attrarre investimenti privati da parte di cittadini e stakeholders locali. La strada più semplice è che i cittadini o stakeholders locali diventano proprietari di una piccola parte, tecnicamente separata, di un'installazione più grande. Questo, però, è solo fattibile per casi molto speciali come installazioni fotovoltaiche. In generale la partecipazione finanziaria dipende dal tipo di impresa che costituisce l'ESCO. Il possibile tipo di impresa dipende, a sua volta, dalle leggi nazionali.

In progetti tipici in Germania varie forme di imprese per l'ESCO sono state realizzate. In tal modo il coinvolgimento degli investitori varia, per quanto riguarda la situazione legale, da progetto a progetto. Gli investitori in questi progetti sono:

- Partners con responsabilità limitata in una società a responsabilità limitata
- Membri di una cooperativa
- Soci in una associazione
- o
- Azionisti

Per ragioni pratiche il tipo di coinvolgimento degli investitori dovrebbe anche dipendere dall'esperienza degli attori in un progetto specifico. Inoltre sarebbe da prendere in considerazione che l'approccio partecipatorio dei progetti PRIME significa di più di un solo investimento finanziario. PRIME dovrebbe coinvolgere e sensibilizzare i cittadini e stakeholders locali su questioni di energia sostenibile.



Il progetto PRIME della Provincia di Bologna sarà il primo progetto di questo tipo in Italia. Quindi vista la completa mancanza di esperienza con altri progetti, e anche per raccogliere la fiducia degli investitori, dovrà essere elaborato un modello semplice e legalmente trasparente di coinvolgimento degli investitori nel progetto. A tale scopo sarebbe auspicabile una consulenza da parte di un esperto sulle possibili forme di struttura legale per la partecipazione dei vari soggetti al progetto con obblighi, diritti e rischi.

4 Contratto modello

Il contratto stabilisce il rapporto tra l'ESCO e il proprietario dell'edificio pubblico dove le installazioni energetiche saranno collocate. La forma del contratto dipende dal progetto specifico e dalla legislazione nazionale. Segue, come esempio, uno di questi progetti ESCO Solare & Save della Germania che rende l'idea di quali sono i componenti principali di questo contratto:

- Il soggetto
- Gli obblighi dell'ESCO
- Gli obblighi del proprietario dell'edificio
- L'adempimento con i termini d'uso
- Le condizioni di pagamento
- Le regole per il passaggio del titolo
- L'assicurazione

Per quanto riguarda i Contratti Performance Energetici in generale si trovano informazioni utili a www.eurocontract.net,

e dall'Agenzia Energetica di Berlino sul Contracting Performance Energetico

http://www.eurocontract.net/front_content.php?idcat=19.



5 Appendice: Contratto Modello

Nota:

Questo accordo rappresenta una traduzione di un esempio standard di contratto dell'ESCO Solar e Spar dalla Germania che potrebbe fornire gli elementi per un futuro contratto.

*Questo documento serve solo a titolo informativo e
non è un documento legale.*

*Il contratto si riferisce all'installazione di un impianto di cogenerazione e di un impianto
fotovoltaico*

Accordo

tra

xyz (“Nome del partner contrattuale”), rappresentato da [.....]
(in seguito chiamato *Provincia di Bologna*)

e

“L'impresa ESCO”, rappresentata da [.....]
(in seguito chiamato *Parte contraente*)

Clausola:

L'accordo che segue entrerà in vigore a condizione di un finanziamento garantito dell'investimento progettato da parte della Parte contraente. La Parte contraente assicurerà il finanziamento entro il (data).



§ 1

Soggetto

Nell'ambito di questo accordo le parti contrattuali concordano che la Provincia di Bologna affida alla Parte contraente di eseguire tutte le misure per risparmiare costi, energia e acqua nell'xyz (... nome del partner contraente / della scuola) a costo della Parte contraente. La base è il risultato delle analisi presenti come anche l'indagine delle misure progettate nell'Allegato 1.

§ 2

Obblighi della Parte contraente

- (1) *Durante il termine di questo accordo la Parte contraente si avvarrà di tutti i costi per la gestione, la manutenzione e il monitoraggio delle installazioni messe in opera come anche per l'impianto di riscaldamento.*
- (2) *La Parte contraente eseguirà tutte le misure elencate nell'Allegato 1, metterà in funzione e ottimizzerà le installazioni.*

Durante i primi due anni dopo l'installazione, la Parte contraente sarà responsabile per la riparazione di errori e difetti (per esempio: illuminazione, ventilazione, pompe ed altri elementi). La Parte contraente si farà carico dei costi. Le condizioni del paragrafo (1) rimangono invariate. Le Parti contraenti si impegnano ad elaborare una scheda dettagliata di manutenzione per i primi due anni.

- (3) *I Costi per le parti soggette a deterioramento e per i materiali operanti saranno imputabili alla Parte contraente.*
- (4) *La Parte contraente sarà responsabile per lo smaltimento professionale delle parti dismesse che saranno smontate nel corso delle misure e ne pagherà anche i relativi costi.*

§ 3

Obblighi della Provincia di Bologna

- (1) *La Provincia di Bologna garantisce l'accesso alla Parte contraente e a tutte le persone che ne hanno diritto sotto l'Articolo 7 a tutti gli edifici e installazioni tecniche nella misura in cui questo sarà necessario per rispondere ai termini di questo contratto e nella misura in cui è conciliabile con i regolamenti di lavoro.*
- (2) *La Provincia di Bologna metterà a disposizione tutti gli spazi o parte di spazi necessari per le (nuove) installazioni alla Parte contraente senza costi.*



- (3) *La Provincia di Bologna sarà responsabile per la messa a disposizione di adeguati spazi di immagazzinamento per i materiali necessari alle misure di ricostruzione.*
- (4) *La Provincia di Bologna assicurerà che i lavori di installazione potranno continuare durante i periodi di vacanza.*
- (5) *La Provincia di Bologna si farà carico della manutenzione ordinaria delle installazioni esistenti e nuove (con l'eccezione dell'impianto di cogenerazione e dell'impianto fotovoltaico). L'assegnazione di compiti alla Provincia di Bologna non libera la Parte contraente dalla responsabilità e dall'obbligo di controllare le installazioni.*
- (6) *La Provincia di Bologna sarà obbligata a mantenere l'edificio in buone condizioni e ad assicurare il funzionamento di tutti i sistemi tecnici e installazioni esistenti, salvo che questo ricada nella responsabilità della Parte contraente. Per quanto possibile tutti i lavori di riparazione saranno eseguiti in un periodo di tempo adeguato.*



§ 4

Adempienza ai regolamenti

- (1) *L'esecuzione delle misure e la gestione delle installazioni si svolgerà in adempienza ai regolamenti applicabili e gli standard tecnologici nella loro versione valida. La Parte contraente sarà obbligata a rispondere a questi regolamenti durante il periodo di pianificazione come anche durante il periodo di installazione e di gestione di tutte le installazioni o parti delle installazioni.*
- (2) *Per quanto riguarda il riscaldamento dell'edificio la Parte contraente osserverà i valori specificati per la temperatura degli ambienti elencati nell'Allegato 4.*
- (3) *La Parte contraente non sarà responsabile per difetti nelle installazioni già esistenti o parti di queste installazioni. Se la Parte contraente scopre difetti o errori riguardanti la protezione antincendio o sanitaria informerà immediatamente la Provincia di Bologna.*

§ 5

Adempienza ai termini d'uso

- (1) *Nel caso in cui i termini d'uso dell'edificio o di parti dell'edificio divergeranno considerevolmente dall'uso presente (vedi es. nell'Allegato 2) le parti contrattuali determineranno la quantità di consumo addizionale o ridotto in un accordo comune. Nel caso di disaccordo la Camera di Commercio di Bologna nominerà un esperto come arbitro.*
- (2) *Nel caso in cui modifiche di costruzione o di gestione richiedano adattamenti nelle installazioni o la Provincia di Bologna faccia nuove installazioni la Parte contraente deve essere informato. Se queste installazioni portano delle modifiche consistenti di consumo di energia, di calore e d'acqua le parti contrattuali adegueranno i valori base di consumo in un accordo comune.*

§ 6

Esecuzione dei lavori, collaudo

- (1) *In coordinamento con la Provincia di Bologna la Parte contraente sarà responsabile per la fornitura, l'installazione e l'avviamento delle installazioni necessarie al più tardi entro la data di xy.*
- (2) *La Provincia di Bologna è autorizzata a verificare in qualsiasi momento tutta la documentazione rilevante. Su richiesta la Parte contraente informerà la Provincia di Bologna su tutte le misure completate e progettate. La Parte contraente sarà responsabile per il controllo di qualità e per il collaudo formale di tutte le installazioni di questo progetto.*
- (3) *Le parti contrattuali collaboreranno come partners nello sforzo di trovare soluzioni di comune accordo per tutte le installazioni progettate. La parte contraente informerà la Provincia di Bologna sulla finalizzazione delle misure. Su richiesta la Provincia di Bologna avrà il permesso di essere presente alla data del collaudo formale.*
- (4) *La Parte contraente ha il diritto di sostituire, ritirare o modificare qualsiasi parte dell'installazione*



a propri costi, di aggiungere altre installazioni o di prendere altre misure per la riduzione del consumo energetico a condizione dell'approvazione da parte della Provincia di Bologna. La Provincia di Bologna può rifiutare il consenso solo in caso di ragioni importanti. Qualsiasi modifica dell'installazione deve essere documentata in tre copie insieme alle corrispondenti bozze e descrizioni.

- (5) *La Parte contraente presenterà i suoi progetti alla Provincia di Bologna con lo scopo di arrivare ad un accordo comune.*
- (6) *La Parte contraente eseguirà, a propri costi, tutti gli aggiustamenti alle installazioni da essa messe in opera o come a quelle esistenti necessari per ottenere l'obiettivo di riduzione. Tutte le modifiche all'installazione richiedono il consenso precedente della Provincia di Bologna. Le modifiche devono essere documentate in forma scritta. In linea di principio, la Provincia di Bologna, come anche gli utenti, possono solo cambiare impostazioni eseguite e documentate dalla Parte contraente dopo il consenso antecedente della Parte contraente se queste modifiche hanno un impatto notevole sul consumo. Nel caso che aspetti di sicurezza o ragioni tecniche urgenti richiedano delle modifiche immediate la Provincia di Bologna deve informare la Parte contraente senza ritardo.*
- (7) *Nell'arco di quattro settimane dopo l'avvio, la Parte contraente instruirà la Provincia di Bologna e l'utente sulle nuove installazioni e presenterà i disegni come anche gli schemi di impianto e le informazioni sui prodotti. Il personale tecnico della scuola deve essere aggiornato nella misura in cui è responsabile per la gestione delle installazioni.*
- (8) *Se la Provincia di Bologna è responsabile per il ritardo delle misure o per il ritardo del collaudo finale la Provincia di Bologna sopporterà i costi addizionali documentati dalla Parte contraente.*
- (9) *Prima dell'avvio di qualsiasi misura le parti contrattuali si metteranno d'accordo sulle modalità della pulizia dell'edificio. In principio la Parte contraente sarà responsabile della pulizia degli spazi esposti alle misure con la responsabilità di ricreare lo stato antecedente.*

§ 7

Sub-Contraente

- (1) *Ala Parte contraente sarà concesso di incaricare un sub-contraente per l'esecuzione delle misure e per la gestione e la manutenzione dell'installazione. L'incarico di un sub-contraente richiede l'approvazione da parte della Provincia di Bologna. Nel caso di ragioni importanti questa autorizzazione può essere rifiutata.*
- (2) *La Parte contraente avrà cura che i propri dipendenti come anche quelli del sub-contraente possano dare prova della loro identità in qualsiasi momento.*



§ 8

Malfunzionamento e casi di emergenza

- (1) *Le parti contrattuali si informeranno immediatamente l'un l'altro di malfunzionamenti, in particolare se parti delle nuove installazioni o delle installazioni esistenti ne fanno parte o se c'è un'interruzione o un difetto operativo nel rifornimento energetico*

§ 9

Durata del Contratto

- (1) *L'accordo entrerà in vigore in data della firma da parte di tutte le parti contrattuali. La durata del contratto comincia con il 1° di gennaio dell'anno che segue alla firma da parte delle parti contrattuali. La verifica dei costi risparmiati per il consumo di energia ed acqua comincerà nell'anno della firma del contratto.*
- (2) *Il contratto terminerà alla conclusione del ventesimo anno dell'entrata in vigore degli obblighi contrattuali secondo il Comma 1 di questo paragrafo senza necessità di una disdetta esplicita.*

§ 10

Condizioni di Pagamento

- (1) *Tutte le riduzioni dei costi per il consumo di energia e di acqua saranno ottenute attraverso misure tecniche e operative e saranno identificate dalla Parte contraente. La Parte contraente metterà a disposizione della Provincia di Bologna tutti i calcoli per quanto riguarda le riduzioni dei costi come anche le basi di valutazione utilizzati.*
- (2) *Durante i primi cinque anni la Parte contraente riceverà un compenso secondo i costi risparmiati per il consumo di energia e di acqua. Per quanto riguarda l'energia elettrica il compenso sarà calcolato sulla base della differenza della linea base – base di approvvigionamento - (consumo negli anni 200X e 200Y) e i valori rispettivi di consumo per l'anno in questione (fornitura e consumo). La differenza sarà moltiplicata con il prezzo attuale (IVA ed altre tasse e tariffe incluse). Il compenso è soggetto a tassazione. La linea base sarà definita per consumo di energia elettrica, energia calorica e acqua.*
- (3) *La stessa procedura sarà applicata per il consumo di energia e di acqua. Dettagli per quanto riguarda le procedure di contabilità possono essere trovati nell'Allegato 2.*



- (4) Dal sesto al ventesimo anno la Parte contraente riceverà un **compenso minimo** che corrisponderà ai risparmi di energia realizzati nella prima fase del progetto. La base sarà il valore medio di risparmi di energia e di acqua dal terzo al quinto anno. In tal modo il **compenso minimo** sarà calcolato sulla base dei risparmi medi ottenuti per l'energia e per l'acqua nei settori individuali di consumo moltiplicato con i prezzi rispettivi attuali. La Provincia di Bologna compenserà la parte contraente per qualsiasi risparmio che superi il valore medio (per quanto riguarda gli anni dal terzo al quinto).
- (5) Nel caso in cui i prezzi per l'energia elettrica, il riscaldamento e l'acqua siano più bassi dei valori medi negli anni xy e rz (prezzo totale medio per ogni settore), il compenso sarà calcolato sulla base dei prezzi medi rispettivi degli anni xy e rz .
- (6) La scuola parteciperà al sistema delle retribuzioni. In cambio della sua partecipazione la scuola riceverà un compenso minimo di Euro 1.000 all'anno. Questa somma sarà dedotta dalla somma da pagare alla Parte contraente. Il compenso per la scuola sarà pagato dalla Provincia di Bologna nel caso in cui i risparmi annuali dei costi per l'energia e l'acqua eccedano i valori come definiti nel prospetto di successo (Allegato 5) la Parte contraente sarà obbligata a suddividere i risparmi addizionali nel modo seguente:
- 25% per gli investitori
 - 25% alla Parte contraente
 - 25% alla scuola in più al compenso minimo annuale di 1.000 Euro di cui sopra
 - 25% rimangono alla Provincia di Bologna
- (7) I risparmi dalla riduzione di energia e di acqua saranno pagati alla Parte contraente mensilmente. Dopo l'esecuzione delle misure definite in questo contratto il compenso anticipatorio per i risparmi dei costi di energia sarà dall'anno xy mensilmente di Euro 8.000. Dopo la presentazione di tutte le fatture di un anno contabile la somma rimanente annuale da pagare alla Parte contraente sarà stabilita tra le parti contrattuali sottraendo i pagamenti anticipatori. All'inizio dell'anno x la Parte contraente presenterà i suoi calcoli per gli anni base $x-2$ e $x-1$.
- (8) I pagamenti anticipatori mensili sono pagabili al primo del mese.
- (9) I pagamenti saranno effettuati sul conto corrente numero del beneficiario con la Banca IBAN BIC. Entro un mese dal ricevimento della contabilità finale il compenso rimanente deve essere bonificato. Se i termini di pagamento non vengono onorati sarà applicato un interesse del 3% oltre gli interessi della Banca Europea Centrale

§ 11

Accordi per il passaggio di proprietà



- (1) *Tutte le installazioni messe in loco dalla Parte contraente rimangono di sua proprietà fino alla fine del contratto a prescindere da qualsiasi provvedimento del Codice Civile italiano. La Provincia di Bologna si prende cura della custodia della proprietà della Parte contraente a titolo gratuito.*
- (2) *Alla scadenza dei termini di questo contratto la Parte contraente trasferirà nella proprietà della Provincia di Bologna tutte le installazioni, come anche tutto il software rilevante, incluso tutti gli aggiornamenti eseguiti durante il periodo di questo accordo senza altri compensi. Il copyright per il software non sarà trasferito alla Provincia di Bologna.*
- (3) *Tutte le installazioni saranno trasferite alla Provincia di Bologna in buone condizioni di manutenzione e funzionamento. La Parte contraente fornirà delle prove che sono state eseguite le misure di manutenzione e di verifiche sulle installazioni immediatamente prima del passaggio di proprietà.*
- (4) *La Parte contraente instruirà l'utente sulla gestione dell'installazione nella misura in cui questo non è stato già fatto durante il periodo del contratto. Istruzioni sul servizio, la manutenzione e altre istruzioni necessarie devono essere fornite alla Provincia di Bologna.*

§ 12

Assicurazione

- (1) *La Provincia di Bologna si fa carico di tutti i rischi per il funzionamento degli impianti in caso di perdita o danni da terzi. Questa responsabilità non si estende all'impianto fotovoltaico e all'impianto fotovoltaico per i quali la Parte contraente si assume i rischi.*
- (2) *La Parte contraente stipula a costi suoi un'assicurazione che copre tutti i possibili danni a persone e cose che possono risultare dall'installazione fotovoltaica o parti di questa installazione. La somma coperta deve essere di almeno 5 milioni di euro per danni a persone e alla proprietà. Prima di cominciare con le installazioni sotto questo contratto la Parte contraente fornirà prova di aver stipulato una tale assicurazione. Inoltre la Parte contraente stipulerà un'assicurazione danni per l'impianto solare che copre danni all'impianto medesimo incluso i ricavi persi.*
- (3) *La Parte contraente sarà responsabile per tutti i danni conseguenti in particolare danni a causa dell'interruzione del funzionamento e ricavi persi come previsto dalla legge.*

§ 13

Diritti in caso di violazioni del contratto e forza maggiore

- (1) *Il contratto può essere terminato senza notifica nel caso di violazioni serie da parte di una delle parti contrattuali o nel caso di ragioni importanti. Le parti contrattuali possono richiedere il compenso per i danni reali. Nel caso in cui le parti contrattuali non possono mettersi d'accordo sul danno attuale contatteranno la Camera di Commercio di Bologna e accetteranno la somma stabilita da un arbitro nominato dalla Camera di Commercio di Bologna.*



- (2) *Gli obblighi vincolanti che risultano da questo contratto per le parti contrattuali saranno sospesi per quanto sono in atto eventi di forza maggiore. Eventi di forza maggiore includono disastri naturali, ordini da istituzioni superiori, scioperi o vandalismo. Nel caso in cui uno dei partner contrattuali si trovi di fronte ad un evento di forza maggiore notificherà immediatamente all'altra parte contrattuale di questo evento come anche della presumibile durata.*
- (3) *La Provincia di Bologna non risponde a danni legati a forza maggiore.*

§ 14
Successione in titolo

- (1) *Tutti i diritti e gli obblighi di questo contratto valgono in uguale misura per i rispettivi successori delle parti del contratto.*



§ 15

Accordi verbali, Clausola Salvatoria, Luogo di Giurisdizione

- (1) *Accordi verbali non sono vincolanti. Questo contratto può solo essere modificato o emendato in forma scritta.*
- (2) *Se singole parti di questo contratto sono da considerarsi invalide o ineseguibili questo invaliderà l'accordo nel suo insieme. Le parti concordano di negoziare in buona fede una nuova versione valida attuabile che sostituirà quella originale che risponderà il più possibile all'intento originale delle parti di raggiungere l'oggetto economico. Questo si applica ugualmente per colmare le mancanze in questo accordo.*
- (3) *Gli Allegati da 1 a 5 fanno parte di questo accordo.*
- (4) *Nel caso di una disputa o una controversia, sarà deciso attraverso un arbitro nominato dalla Camera di Commercio di Bologna e le parti accetteranno la conclusione dell'arbitro. Le parti si faranno carico dei rispettivi costi secondo il rapporto tra la loro adempienza vincente o perdente secondo le condizioni dell'art. xy del Codice Civile.*
- (5) *Luogo di giurisdizione è Bologna.*

Firmata a (Città/ paese), il _____

Firmata a (Città/ paese), il _____

La Provincia

La Parte contraente

(firma e timbro)

(firma e timbro)



Allegati:

Allegato 1: Elenco delle misure per risparmio di energia e costi

Allegato 2: Modo di calcolo dei costi risparmiati di energia e di acqua come anche esempi per diversi standard d'uso

Allegato 3: Elenco dei lavori di manutenzione

Allegato 4: Valori standard per le temperature degli spazi

Allegato 5: Successo previsto dal prospetto di emissioni