



COMUNE DI CESENA

Piazza del Popoli, 10 – 47523 Cesena (FC)

Partita IVA 00143280402

Settore LAVORI PUBBLICI

Progetto

Energy Diary

HUB di Quartiere e Spazio Comune

Premesso che Energie per la Città s.r.l., società in house soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Comune di Cesena, è E.S.Co. (Energy Service Company) certificata ai sensi della UNI EN 11352;

Considerato che:

- con convenzione del 04/02/2011 rep. n. 167525 Racc. 60887 il Comune di Cesena ha affidato alla propria società la gestione e manutenzione di impianti in edifici pubblici o aree pubbliche compresa la realizzazione di interventi che valorizzino l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- il Comune, nel 2019 ha approvato il proprio Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC) ai fini del raggiungimento degli obiettivi volontari di riduzione delle emissioni di CO₂;
- che la società nel corso del 2021 ha sviluppato e finanziato un progetto rivolto ad alcuni edifici di quartiere del Comune di Cesena che ha comportato l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici e la redazione di diagnosi energetiche atte a individuare azioni di miglioramento energetico;

Considerato che il Comune di Cesena ha inserito nel proprio P.E.G. un obiettivo denominato "Progetto Energy Diary HUB di Quartiere e Spazio Comune";

Preso atto della proposta di progetto denominata "Progetto Energy Diary Edifici di Quartiere 2022", presentata dalla società Energie per la Città s.r.l. al Comune di Cesena in data 24/03/2022, che si pone i seguenti obiettivi generali:

- migliorare la fruibilità degli edifici;
- ridurre i consumi energetici;
- favorire l'autoconsumo di elettrica rinnovabile prodotta da impianti fotovoltaici;
- contribuire alla transizione graduale da GAS a Energia Elettrica;
- mantenere livelli di affidabilità degli impianti;
- implementare un sistema di gestione per monitorare e contabilizzare i consumi e i costi;

Rilevato che le attività proposte da Energie per la Città si inseriscono nell'ambito dei compiti statutari della società e che contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi del PAESC del Comune di Cesena;

Tutto ciò premesso

tra il Comune di Cesena rappresentato da **Montanari Andrea**, nato a Cesena il 01/12/1973, domiciliato per l'incarico presso la sede municipale di cui in appresso, che dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Dirigente del Settore Lavori Pubblici del "COMUNE DI CESENA", con sede a Cesena in Piazza del Popolo n. 10, codice fiscale 00143280402, e come tale in rappresentanza di detto Ente, incaricato dal Sindaco del Comune di Cesena con disposizione PG n. 42688 del 31/03/2020, a questo atto autorizzato dal vigente Statuto del Comune;

E

Energie per la città SRL rappresentata da **Broccoli Davide**, nato a Cesena il 26/05/1979, domiciliato per l'incarico presso la sede legale di cui in appresso, che dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante della società "ENERGIE PER LA CITTA' S.R.L.", società per azioni con socio unico, di diritto italiano, costituita in Italia, con sede a Cesena in Piazza del Popolo n. 10, iscritta al Registro Imprese della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini al R.E.A. n. FO-322143, codice fiscale e partita IVA 03919620405, capitale sociale euro 1.000.000,00 interamente versato, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri previsti nello statuto sociale

si stabilisce quanto segue:

ART. 1 - Oggetto del contratto

a) Oggetto del contratto è lo sviluppo del “Progetto Energy Diary HUB di Quartiere e Spazio Comune”, comprendente le seguenti attività tecnico gestionali su edifici del Comune di Cesena:

1. Riqualificazione energetica impianti termici esistenti
2. Installazione nuove pompe di calore
3. Energy Diary
4. Sviluppo punti di ricarica veicoli elettrici
5. Gestione calore e manutenzione impianti
6. Installazione colonnine di ricarica per veicoli elettrici

b) Gli edifici inclusi nel progetto sono:

cod.	Edificio
1	Ex Scuola Elementare Villa Calabria VIA CERVESE n. 4303
2	Ex Scuola Elementare S. Martino in fiume VIA FUSCONI n. 59
3	Ex Elementare S.Egidio (HUB) VIA CERVESE n. 1260
4	Ex Elementare Bulgarnò VIA CAPANNAGUZZO 1163
5	Ex Elementare Capannaguzzo VIA CAPANNAGUZZO n. 6417
6	Ex Elementare Case Castagnoli VIA PITAGORA n. 115
7	Spazio Oltresavio VIALE DELLA RESISTENZA n. 55
8	Immobile Pievesestina Piano Secondo VIA KULISCIOFF n. 200
9	Sede Quartiere Borello VIA SOLFERINO n.465
10	Sede Quartiere Fiorenzuola - Fiorita VIA PARINI. N. 23

- c) Su proposta del Comune di Cesena, Energie per la Città si impegna a integrare il suddetto elenco con nuovi edifici. A tal fine l’edificio numero 1 dell’elenco viene assunto quale edificio di riferimento.
- d) La società, nell’ambito dei corrispettivi di cui al successivo articolo 10, finanzia, senza alcun costo aggiuntivo per il Comune di Cesena, interventi in numero di 2 (due) edifici di caratteristiche simili a quello di riferimento o in 3 (tre) edifici di caratteristiche inferiori, in termini di volume dell’edificio, interventi previsti, numero di locali.
- e) Successivamente alla richiesta di integrazione dei nuovi edifici da parte del Comune di Cesena, la società ne valuterà la fattibilità tecnico economica: a fronte di particolari circostanze legate alla vetustà degli edifici, a particolari condizioni al contorno che ne rendano difficoltosa la realizzazione e ad incrementi imprevedibili dei prezzi di riferimento delle materie prime, la società potrà proporre al Comune di Cesena una revisione dei canoni annui limitatamente ai nuovi edifici richiesti.

ART. 2 - Riqualificazione energetica impianti termici esistenti

a) L'attività riguarda:

- la sostituzione di caldaie obsolete alimentate a gas metano con nuove caldaie a condensazione di potenza ridotta inferiore a 35 kW;
- l'installazione di valvole termostatiche sui radiatori al fine di consentire una regolazione puntuale delle temperature;
- l'adeguamento del sistema di produzione di acqua calda sanitaria con sistemi localizzati ad alimentazione elettrica;
- l'adeguamento del sistema di telecontrollo esistente.

b) Gli interventi saranno realizzati sui seguenti edifici:

cod.	Edificio	caldaia a condensazione	valvole termostatiche radiatori	sistemi elettrici localizzati produzione acqua calda
1	Ex Scuola Elementare Villa Calabria VIA CERVESE n. 4303	X	X	
2	Ex Scuola Elementare S. Martino in fiume VIA FUSCONI n. 59	X	X	X
3	Ex Elementare S.Egidio (HUB) VIA CERVESE n. 1260		X	
4	Ex Elementare Bulgarnò VIA CAPANNAGUZZO 1163	X		X
5	Ex Elementare Capannaguzzo VIA CAPANNAGUZZO n. 6417	X	X	X
6	Ex Elementare Case Castagnoli VIA PITAGORA n. 115	X	X	X
7	Spazio Oltresavio VIALE DELLA RESISTENZA n. 55		X	
8	Immobile Pievesestina Piano Secondo VIA KULISCIOFF n. 200			X
9	Sede Quartiere Borello VIA SOLFERINO n.465	X		
10	Sede Quartiere Fiorenzuola - Fiorita VIA PARINI. N. 23			

ART. 3 - Installazione nuove pompe di calore

a) L'attività riguarda l'installazione di nuove pompe di calore ad alimentazione elettrica a servizio dei locali principali destinati alle attività. Non saranno serviti i locali di servizio o transito, quali bagni, scale e zone di passaggio. Le pompe di calore potranno svolgere sia le funzioni di raffrescamento estivo, sia quella di integrazione del sistema di riscaldamento a radiatori consentendo in tal modo una maggiore flessibilità di utilizzo da parte dei concessionari.

b) L'intervento sarà realizzato sui seguenti edifici:

cod.	Edificio	pompa di calore
1	Ex Scuola Elementare Villa Calabria VIA CERVESE n. 4303	X

2	Ex Scuola Elementare S. Martino in fiume VIA FUSCONI n. 59	X
3	Ex Elementare S.Egidio (HUB) VIA CERVESE n. 1260	X
4	Ex Elementare Bulgarnò VIA CAPANNAGUZZO 1163	X
5	Ex Elementare Capannaguzzo VIA CAPANNAGUZZO n. 6417	X
6	Ex Elementare Case Castagnoli VIA PITAGORA n. 115	X
7	Spazio Oltresavio VIALE DELLA RESISTENZA n. 55	X
8	Immobile Pievesestina Piano Secondo VIA KULISCIOFF n. 200	X
9	Sede Quartiere Borello VIA SOLFERINO n.465	
10	Sede Quartiere Fiorenzuola - Fiorita VIA PARINI. N. 23	

ART. 4 - Energy Diary

- a) L'attività riguarda l'implementazione della piattaforma Energy Diary, al fine di dare attuazione ad una strategia di controllo dei consumi energetici.
- b) Energy Diary, tutt'ora in uso sulla maggioranza degli edifici scolastici del Comune di Cesena, è un progetto ideato da Energie per la Città nel 2016 con marchio registrato.
- c) Per gli edifici oggetto del progetto, la piattaforma sarà implementata dalle seguenti funzioni:
 - contabilizzazione periodica dei consumi elettrici, ripartita per zone o per utenza (pompe di calore piano terra, pompe di calore piano primo, servizi generali);
 - monitoraggio periodico dei consumi di gas metano per riscaldamento;
 - rilievo dei consumi di acqua annuali;
 - ripartizione dei consumi tra concessionari diversi che utilizzano lo stesso edificio.
- d) La piattaforma sarà gestita da Energie per la Città e sarà accessibile online sia dagli utenti abilitati del Comune di Cesena sia dai suoi concessionari abilitati che utilizzano gli edifici.
- e) L'attività sarà implementata su tutti gli edifici ricompresi nel progetto.
- f) Energie per la Città potrà dotare gli edifici di apposita targa identificativa del progetto Energy Diary.

ART. 5 - Gestione calore, manutenzione impianti, controlli estintori

- a) L'attività comprende il servizio di gestione e conduzione degli impianti ricompresi nel progetto.
- b) A tal fine Energie per la Città provvederà a gestire le attività di controllo e manutenzione ordinaria previste dalle normative e Leggi vigenti su:
 - caldaie a condensazione (compreso svolgimento del ruolo di Terzo Responsabile ai sensi del D.P.R. 412/93 e dal Regolamento della Regione Emilia-Romagna 3 aprile 2017, n. 1, e loro modifiche e integrazioni);
 - pompe di calore, compresa la pulizia semestrale dei filtri;
 - estintori a polvere.
- c) È inoltre compresa:

-
- la manutenzione straordinaria sulle caldaie e sulle pompe di calore;
 - la gestione del sistema di telecontrollo delle caldaie;
 - la programmazione degli orari di riscaldamento e delle temperature interne su richiesta dei concessionari degli edifici, nel rispetto delle indicazioni di Leggi vigenti in merito al periodo di riscaldamento.

d) L'attività sarà implementata su tutti gli edifici ricompresi nel progetto.

ART. 6 - Installazione colonnine di ricarica veicoli elettrici

a) L'attività riguarderà l'installazione di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici su suolo pubblico presso i seguenti edifici pubblici:

- a. N. 1 colonnina presso HUB di quartiere Borello
- b. N. 4 (quattro) colonnine di ricarica, in prossimità di edifici sportivi o pubblici, che potranno essere preferibilmente connessi a impianti fotovoltaici (nuovi o già realizzati dalla società sulle coperture degli edifici stessi).

b) Le colonnine di ricarica saranno ad uso pubblico e saranno alimentate da utenze connesse alla rete di distribuzione intestate a Energie per la Città. L'energia elettrica sarà garantita di origine rinnovabile. I costi energetici per l'alimentazione di tali colonnine saranno a carico di Energie per la Città.

c) Il Comune di Cesena metterà a disposizione a titolo gratuito due stalli di sosta su suolo pubblico in prossimità di ogni colonnina di ricarica.

d) Ogni colonnina, di potenza erogabile massima pari a 22 kW, sarà dotata di due connettori.

e) Con successivi atti tra Comune e Energie per la Città saranno identificati gli stalli di sosta sui quali è consentito alla società il servizio di gestione della ricarica di veicoli elettrici, l'installazione delle colonnine stesse e l'installazione di quadri elettrici su suolo pubblico necessari ad alimentare le colonnine.

f) Energie per la Città, su richiesta del Comune di Cesena, renderà periodicamente al Comune stesso le tariffe da applicare agli utilizzatori finali anche con l'obiettivo di incentivare la mobilità elettrica in zone periferiche della città o in aree pubbliche prossime a edifici pubblici, scolastici o impianti sportivi.

g) i ricavi derivanti dalla ricarica saranno incassati da Energie per la Città.

h) Energie per la città sosterrà tutti i costi di installazione, manutenzione e gestione delle colonnine che resteranno di proprietà di Energie per la città, mentre sarà a carico del Comune di Cesena la segnaletica relativa agli stalli dedicati ai posti auto dati in concessione;

i) Energie per la Città trasmetterà i dati della ricarica alla Piattaforma Regionale (PUR) non appena la stessa sarà operativa;

l) Energie per la Città potrà avvalersi di "APP" presenti sul mercato al fine incentivare l'utilizzo anche ad utenti non residenti sul territorio cesenate. Le colonnine che verranno installate prevederanno un sistema di pagamento elettronico da parte degli utenti che utilizzeranno le colonnine di ricarica;

m) Il Comune di Cesena si impegna a garantire il controllo delle aree da parte della Polizia Locale ed effettuare le sanzioni e rimozione dei veicoli in base a quanto disposto dall'art. 158, comma 1, lettera h bis del Codice della Strada.

n) Energie per la Città si impegna a mantenere attiva per tutta la durata del contratto, idonea polizza assicurativa che tenga indenne il Comune di Cesena da tutti i rischi di installazione e che preveda adeguata garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi durante il periodo di concessione del suolo pubblico;

o) Energie per la Città e Comune di Cesena, per motivi gestionali legati alla mobilità, potranno concordare che gli interventi relativi a colonnine possano essere convertiti in interventi equivalenti legati alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti.

ART. 7 - Prestazioni a carico della società

a) La società finanzia gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, 6.

b) Per tutta la durata contrattuale la società si farà carico dei costi gestionali:

- o per lo svolgimento delle attività di cui agli articoli 5 e 6
- o per la fornitura di energia elettrica delle colonnine di ricarica e per la loro gestione e manutenzione

c) La società si farà inoltre carico:

- della progettazione degli interventi;
- della predisposizione di autorizzazioni presso altri enti o soggetti pubblici;
- dell'espletamento delle procedure di affidamento degli interventi ai sensi del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- della gestione delle fasi di realizzazione degli interventi;
- degli oneri economici e gestionali per l'adeguamento delle forniture elettriche a servizio degli edifici al fine di consentire l'implementazione dell'impianto di riscaldamento con pompe di calore;
- di acquisire le dichiarazioni di conformità degli impianti installati e delle fasi di collaudo tecnico;
- di curare la formazione e informazione con i concessionari degli edifici sull'utilizzo di Energy Diary e sulle modalità di conduzione degli impianti con l'obiettivo di dare attuazione a una strategia di riduzione dei consumi energetici;

d) La società renderà periodicamente al Comune di Cesena lo stato di avanzamento degli interventi realizzati e l'andamento delle attività gestionali;

e) Sono escluse dalle prestazioni a carico di Energie per la Città:

- o la manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento relativamente alle parti di impianti sottotraccia o interrate e la sostituzione di corpi scaldanti;
- o i costi per le forniture energetiche a servizio degli edifici;
- o le manutenzioni degli impianti idrici e dei servizi igienici a servizio degli edifici;
- o le manutenzioni degli impianti elettrici e di illuminazione a servizio degli edifici;
- o i guasti occorsi agli impianti e alle attrezzature installate nell'ambito del presente progetto a causa di un uso improprio da parte dei concessionari.

f) Energie per la Città non sarà ritenuta responsabile per inefficienze del servizio riconducibili a comportamenti degli utilizzatori difforni da quanto stabilito nel presente contratto.

ART. 8 - Impegni e prestazioni del Comune di Cesena

- a) Il Comune di Cesena si impegna a:
- comunicare tempestivamente ai concessionari degli edifici le modalità di gestione degli impianti oggetto del progetto, con particolare riferimento al divieto di effettuare qualsiasi operazione di modifica, regolazione e manutenzione sulle caldaie e sulle pompe di calore;
 - mantenere i rapporti con concessionari per il periodo necessario all'esecuzione dei lavori di installazione di caldaie, pompe di calore, attrezzature e sistemi in genere;
 - curare la gestione dei rapporti contrattuali con i concessionari degli edifici, con particolare riferimento alle modalità di quantificazione e suddivisione del rimborso forfettario di gestione (gas, energia elettrica, acqua manutenzioni ordinarie, ...).
- b) Restano a carico del Comune di Cesena:
- i costi connessi alle forniture di gas metano, energia elettrica (esclusi quelli per l'alimentazione delle colonnine elettriche), acqua a servizio degli edifici;
 - gli adeguamenti impiantistici conseguenti a modifiche dei locali o all'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria sulle strutture e sulle finiture degli edifici;
 - la richiesta, in qualità di proprietario degli edifici, dei pareri autorizzativi presso altri enti e soggetti pubblici propeedeutici all'approvazione dei progetti o alla realizzazione degli interventi;

ART. 9 – Durata del contratto

- a) Il contratto avrà durata fino al 31/12/2033;
- b) Gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, saranno avviati successivamente alla sottoscrizione del presente contratto e ultimati entro 150 giorni, salvo particolari esigenze di natura gestionale del Comune (es. interventi di manutenzione e riorganizzazione interna degli edifici di cui all'art. 1.)
- c) Le attività di cui agli articoli 4, 5, 6 saranno avviate al termine degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 e proseguiranno per tutta la durata contrattuale;
- d) Qualora per cause imprevedibili si renda necessario procedere con la modifica di quanto previsto ai precedenti commi a) e b) si procederà d'accordo tra le parti.

ART. 10 – Importo del contratto e pagamenti

- a) A fronte degli interventi finanziati dalla società e delle attività tecniche progettate, realizzate e gestite per tutta la durata contrattuale (2022-2033), l'importo complessivo del contratto è pari **€ 526.273,26** (oltre iva) così suddiviso:
- b) I corrispettivi da parte del Comune di Cesena, nei confronti di Energie perla Città, sono così suddivisi:

Anni	€/anno (iva esclusa)	€/anno IVA 22% inclusa
2022	24.118,85	29.425,00
2023	48.237,70	58.850,00
2024	48.237,70	58.850,00
2025	48.237,70	58.850,00
2026	45.825,82	55.907,50

2027	45.825,82	55.907,50
2028	45.825,82	55.907,50
2029	45.825,82	55.907,50
2030	43.534,53	53.112,13
2031	43.534,53	53.112,13
2032	43.534,53	53.112,13
2033	43.534,53	53.112,13

- c) I corrispettivi annuali suddetti si intendono a corpo e saranno annualmente fatturati da Energie per la Città entro il mese di dicembre di ogni anno;
- d) Non è prevista revisione prezzi, salvo quanto previsto all'articolo 1 lett. e).

ART. 11 – Proprietà degli impianti e delle attrezzature

- a) Per tutta la durata del contratto gli impianti e le attrezzature installate resteranno di proprietà di Energie per la Città.
- b) Al termine di tale periodo, la proprietà degli impianti, delle colonnine e delle attrezzature potranno passare al Comune di Cesena per effetto di cessione gratuita effettuata da Energie per la Città con eventuali oneri ed imposte, su detta cessione, a carico del Comune. In alternativa al passaggio di proprietà, ai fini gestionali e manutentivi degli impianti e dei sistemi installati, Comune e società potranno concordare una proroga della proprietà alla società.

ART. 12 - Sospensione del servizio per inadempienze e controversie

Qualora si verificassero casi di sospensione arbitraria e non giustificata del servizio o gravi inadempienze contrattuali, il Comune avrà la facoltà di ritenere il contratto unilateralmente risolto di diritto.

Tutte le controversie che potessero sorgere tra il Comune di Cesena ed Energie per la Città sull'interpretazione ed esecuzione di quanto forma oggetto della presente convenzione, devono essere risolte in via bonaria tra le parti.

In caso di mancato accordo la controversia è riservata per legge alla decisione del giudice amministrativo.

È esclusa la competenza arbitrale.

ART. 13 - Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto soggetto a IVA, sono a carico della società, che espressamente le assume senza possibilità di rivalsa.