

MODELLO del contratto di una ESCo



Agosto 2010

Il progetto "Expanding biomass and solar heating in public and private buildings via the energy services approach (Bio-Sol-ESCO)" è supportato dalla Commissione Europea attraverso il programma IEE (Contratto n. IEE/07/264).

L'unica responsabilità per il contenuto di questo report è per gli autori. Esso non rappresenta l'opinione delle Comunità Europee. La Commissione Europea non è responsabile per alcun uso che potrebbe essere generato come informazione contenuta all'interno.

Tabella dei contenuti

1 Modello di contratto per le operazioni ESCO

ESCO	Contratto
Informazione del contatto	xx.xx.20xx

1.1 *Parti del contratto*

Questo contratto ha due parti, la società ESCO (successivamente detto ESCO) e la società del Cliente (successivamente detto Cliente).

1.2 Il progetto ESCO

- 1.2.1 L'iniziativa della ESCO si riferisce ad un progetto dove la ESCO investe in interventi che determinano risparmi di energia, acqua, costi di manutenzione o vantaggi equivalenti per il Cliente.
- 1.2.2 Il valore del progetto ESCO consiste negli studi propedeutici, costi di impianto, costi di installazione, monitoraggio dei risparmi e altri costi che nascono dai servizi effettuati dalla ESCO per il Cliente.
- 1.2.3 I guadagni sono prodotti dagli interventi effettuati dalla ESCO per conseguire risparmi di energia rispetto alla situazione iniziale. Le condizioni che sono risultato di trascuratezza del cliente o cambiamento di utilizzo dell'edificio e relativi consumi energetici, causando perdita nei guadagni saranno ritenute come responsabilità del Cliente. Se la perdita nei guadagni è causata dal Cliente, i guadagni saranno calcolati sulla base della situazione iniziale cui il Cliente non causa la perdita nei guadagni. Il Cliente manterrà gli strumenti del progetto ESCO in modo attento secondo le istruzioni date dai fabbricanti e i fornitori.
- 1.2.4 Il Cliente pagherà alla ESCO una quota dei risparmi, con un valore minimo prestabilito; il Cliente potrà anche acquistare l'intero progetto (2.5 and 2.6)
- 1.2.5 La ESCo avrà la proprietà dell'investimento fino a che sarà ripagata pienamente, successivamente l'investimento diverrà di proprietà del Cliente.
- 1.2.6 La ESCo terrà la contabilità dei costi e ricavi del progetto, specificando il valore attuale del progetto e la quota proporzionale di proprietà della ESCO. La contabilità includerà i costi diretti ed indiretti ed i guadagni che scaturiscono dal progetto della ESCO. La contabilità includerà l'acquisto di strumenti e macchinari, gli studi di fattibilità, le variazioni nei costi di manutenzione e costi di energia elettrica, calore ed acqua.
- 1.2.7 Il progetto ESCO può includere sub progetti che sono trattati come progetti ESCO separati.

1.3 Studio di fattibilità e installazione delle attrezzature

- 1.3.1 La ESCO ha commissionato uno studio di fattibilità alla Compagnia XX basata su un accordo precedente (Allegato 1).
- 1.3.2 Lo studio mostrava che xx progetti risultano convenienti. Le descrizioni dettagliate dei progetti sono negli allegati xx, xx e xx.
- 1.3.3 I costi degli studi di fattibilità sono inclusi nel progetto xx.
- 1.3.4 Il Cliente autorizza la ESCO ad eseguire le attività indicate negli studi di fattibilità.

1.4 Verifica dei risparmi

- 1.4.1 I costi relativi alla verifica dei risparmi sono inclusi nel report di progetto della ESCO.

- 1.4.2 I guadagni saranno contabilizzati secondo scadenze temporali definite. Il periodo di fatturazione è un anno. Il primo periodo di fatturazione inizia il giorno della firma di questo contratto.
- 1.4.3 I guadagni possono essere stimati secondo specifici accordi tra il Cliente e la ESCO. In questo caso la verifica dei risparmi non determina alcun costo.
- 1.4.4 Nel caso di controversie sul calcolo dei risparmi, questi saranno calcolati sulla base dei principi generali di cui al presente contratto ed a cura dell'organizzazione che ha realizzato gli studi di fattibilità.

1.5 Distribuzione dei risparmi

- 1.5.1 La quota di investimento della ESCO all'inizio del progetto è del 100% e diminuisce al crescere del numero di rate pagate dal Cliente durante la vita utile dell'investimento. Quando la quota dell'investimento della ESCO è 0%, la proprietà dell'investimento sarà trasferita al Cliente.
- 1.5.2 Il Cliente pagherà, come definito nella sezione 6, un corrispettivo pari al 50% dei risparmi conseguiti a seguito degli interventi della Esco alla Esco stessa
- 1.5.3 Quando il Cliente riconosce alla Esco una quota dei risparmi conseguiti, come specificato nella sezione 2.5.2, il Cliente restituisce una quota dell'investimento effettuato dalla Esco, in misura non inferiore al 25% dell'importo dei risparmi conseguiti nel relativo periodo di fatturazione, con ciò riducendo la quota di investimento di proprietà della ESCO.
- 1.5.4 Esempio: Se il progetto della ESCO è di 10 000€ e il Cliente ha ripagato la ESCO 4000€ in precedenza, la quota dell'investimento di proprietà della ESCO è 60%. Se i risparmi sono 2000€, Il Cliente riconosce alla ESCO un corrispettivo di 600€ ($2000€ \cdot 50\% \cdot 60\%$). In aggiunta, il Cliente restituisce alla ESCO una quota dell'investimento con un minimo del 25% dei risparmi, ovvero di 500€. Di conseguenza, la quota di investimento di proprietà del cliente diventa di 4500 €.
- 1.5.5 Se nessun risparmio è ottenuto durante il periodo di fatturazione e questo non è causato da situazioni dovute al Cliente come menzionato nei punti 2.2.3. o 2.8.2 o a condizioni / incidenti improvvisi di cui al punto 1.12.1, il Cliente non deve riconoscere nessun corrispettivo come menzionato nel punto 2.5.2 o quota di restituzione dell'investimento come menzionato nel punto 2.5.3.

1.6 Fatturazione

- 1.6.1 Il Cliente pagherà corrispettivi sul risparmio e quota di ammortamento investimento in quattro rate per anno, con scadenza il giorno 15 dei mesi di Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre, sulla base dei costi stimati dalla ESCO. Le rate pagate nella data saranno registrate dalla ESCO nella data stabilita.
- 1.6.2 La ESCO produrrà una fatturazione dopo ogni periodo di monitoraggio, tenendo conto degli effettivi risparmi conseguiti (2.4.) e degli eventuali cambiamenti nel progetto iniziale

1.7 Pagamenti addizionali

- 1.7.1 Il Cliente può restituire l'investimento con una quota anche maggiore di quella minima definita da questo contratto.
- 1.7.2 A meno di indicazioni contrarie da parte del Cliente, le restituzioni di investimento addizionali saranno riferite a partire dai progetti con maggiore redditività effettuati dalla ESCO, e che determinano i maggiori risparmi per il Cliente.
- 1.7.3 Il minimo corrispettivo da riconoscere alla ESCO è pari al 2% del costo del progetto, e deve includere il corrispettivo calcolato sulla base dei risparmi conseguiti (2.5.2) Se il Cliente ripaga l'investimento completamente prima che i costi relativi ai risparmi conseguiti superino il 2% dell'investimento, il Cliente è tenuto a corrispondere anche questi costi minimi alla ESCO

1.8 Proprietà e la fine del contratto

- 1.8.1 Le attrezzature di ciascun sub progetto sono di proprietà della ESCO e gestite dal cliente finché l'intero progetto è stato pagato, dopo di ciò diventano di proprietà del Cliente.
- 1.8.2 Se le attività del Cliente presso il luogo dove l'investimento è stato realizzato vengono terminate, o subiscono modifiche tali da determinare una riduzione dei risparmi conseguibili a seguito dell'investimento, il Cliente è obbligato a comprare il resto del progetto.
- 1.8.3 Se il Cliente ha ottemperato ai doveri come stabilito in questo contratto e l'investimento non è stato ripagato nei 20 anni dalla firma di questo contratto, la proprietà e gli obblighi relativi a ciò saranno trasferiti direttamente al Cliente senza nessun riscatto.

1.9 Trasferimento del progetto a terze parti

- 1.9.1 La ESCO può trasferire il progetto e relativi obblighi e diritti ad una terza parte. La ESCO deve notificare al Cliente il trasferimento. Il trasferimento non può causare alcun inconveniente al Cliente.

1.10 Notifiche

- 1.10.1 La ESCO deve riportare lo status corrente e la contabilità di ciascun sub contratto quando invia fattura al Cliente.
- 1.10.2 Il Cliente può controllare la contabilità dei progetti in qualsiasi momento.
- 1.10.3 Il Cliente nominerà una persona di contatto che darà i necessari dettagli per la contabilità e fatturazione alla ESCO se necessario. La ESCO ha il diritto di controllare le attrezzature necessarie.
- 1.10.4 Il Cliente informerà la ESCO tempestivamente di tutti i cambiamenti nelle circostanze, guasti nelle attrezzature, etc, che sono rilevanti per il progetto della ESCO o che possono influenzare i risparmi conseguibili o sono rilevanti al corretto funzionamento o manutenzione delle attrezzature.

1.11 Investimenti aggiuntivi

- 1.11.1 Gli investimenti aggiuntivi saranno concordati con un contratto separato.

1.12 Assicurazioni e responsabilità

- 1.12.1 Il Cliente deve avere una assicurazione per coprire le attrezzature da improvvisi incidenti, come gli incendi. Se le attrezzature vengono danneggiate a causa di improvviso incidente e le loro riparazioni non sono economicamente convenienti, il Cliente deve rimborsare la rimanente quota di investimento del progetto.
- 1.12.2 La responsabilità dell'identificazione della ESCO è ristretta al valore totale del progetto ESCO nel contratto specifico.
- 1.12.3 Qualsiasi disputa che riguarda questo contratto sarà risolta nel Tribunale di xxxxxx.

Allegati:

1. Contratto xx.xx.xx
2. xx-descrizione del progetto
3. xx- descrizione del progetto
4. xx- descrizione del progetto