



Workshop

E.S.Co. ed efficientamento energetico degli edifici: un'opportunità per gli operatori pubblici e privati

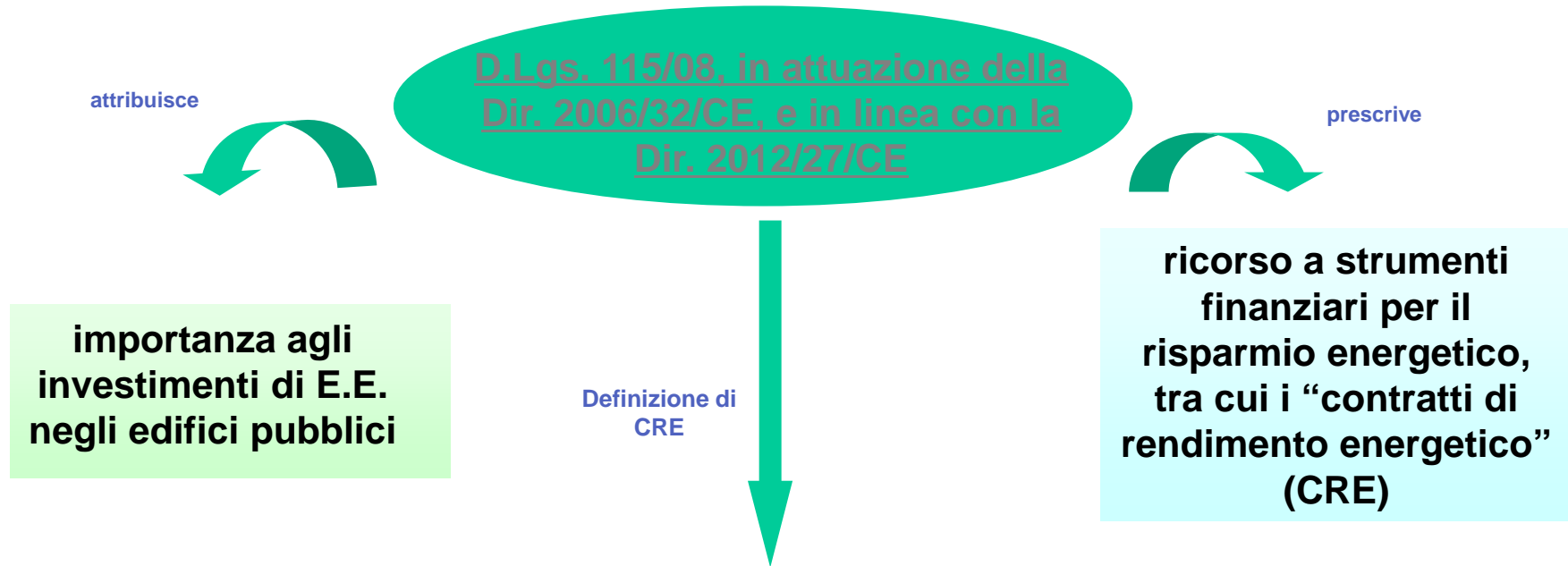
Trieste, 13 febbraio 2014

AREA Science Park – Campus di Padriciano
Centro Congressi

“I contratti di rendimento energetico.”

**Regione Piemonte – Settore Sviluppo Energetico
Sostenibile - Filippo BARETTI**

I CONTRATTI DI RENDIMENTO ENERGETICO COSTITUISCONO IMPORTANTI STRUMENTI FINANZIARI PER IL RISPARMIO ENERGETICO, LA CUI APPLICAZIONE BEN SI PRESTA A FAVORIRE LO SFRUTTAMENTO DELLE POTENZIALITA' ESISTENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI PUBBLICI



“ accordo contrattuale tra il beneficiario e il fornitore riguardante una misura di miglioramento dell’efficienza energetica, in cui i pagamenti [...] sono effettuati in funzione del livello di miglioramento dell’efficienza energetica stabilito contrattualmente”.

IL CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO: APPALTO O CONCESSIONE

Ridurre i consumi mediante interventi che perseguono l'efficienza energetica nel settore pubblico costituisce **un obbligo normativo** (D. lgs. 115/2008, Dir. 2012/27/CE, ...) **per la Pubblica Amministrazione**. Tale azione di efficientamento energetico dei patrimoni immobiliari pubblici, pertanto, rientra tra le attività istituzionali della P.A., in quanto ad essa attribuita dalla legge.

Il ricorso all'utilizzo di contratti di rendimento energetico e delle ESCO si rivela essere particolarmente adatto per le P.A. titolari di patrimoni immobiliari caratterizzati da elevati livelli di consumo energetico e dalla presenza di impianti obsoleti e poco performanti e che non dispongono delle necessarie dotazioni in termini di risorse umane e finanziarie per l'effettuazione degli interventi di efficienza energetica.

Secondo gli orientamenti consolidati della giurisprudenza amministrativa e le interpretazioni **dell'Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici** (AVCP – 26 gennaio 2011), i contratti di rendimento energetico stipulati dalla P.A. vanno inquadrati come contratti di durata, in cui l'obbligazione dell'Appaltatore è di risultato e non di mezzi, nonché **come Appalti misti**, in cui il ruolo dei lavori è accessorio rispetto a quello dei servizi, e **non come Concessioni**.

I PRINCIPALI CONTENUTI DI UN CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO

- Effettuazione di un audit energetico preliminare e stima della fattibilità tecnico-economica delle misure e del margine di risparmio energetico conseguibile
- Progettazione degli interventi di efficienza energetica
- Finanziamento degli interventi di efficienza energetica
- Realizzazione del piano degli interventi
- Gestione del servizio energia e manutenzione degli impianti e sistemi realizzati con garanzia dei risultati di risparmio energetico
- Ammortamento degli investimenti effettuati sulla base dei risparmi conseguiti

L'obbligazione assunta dal fornitore (ESCO) nei confronti della P.A. è un'obbligazione di risultato che coincide con il conseguimento del risparmio energetico previsto a livello di audit (progetto-offerta)

Questo modello contrattuale è quello che meglio caratterizza e sintetizza l'attività delle ESCO.

UN INDISCUSSO PROTAGONISTA: la ESCO



“persona fisica o giuridica che fornisce servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell’efficienza energetica nelle installazioni o nei locali dell’utente, accettando un certo margine di rischio finanziario.”

“Il pagamento dei servizi forniti si basa totalmente o parzialmente sul miglioramento dell’efficienza energetica conseguito e sul raggiungimento degli altri criteri di rendimento stabiliti.”

PRINCIPALI CARATTERISTICHE

- Indipendenza dai fornitori di tecnologie e combustibili
- Know-how nella progettazione, realizzazione e gestione di misure e sistemi di efficienza energetica anche complessi, nonché nella progettazione finanziaria e gestione dei rischi
- Solida situazione patrimoniale e capacità finanziaria

I CONTRATTI DI RENDIMENTO ENERGETICO SI ADATTANO BENE ALLE ESIGENZE DELLA P.A. E CONSENTONO IL SUPERAMENTO DEGLI OSTACOLI PIU' COMUNI ALLA REALIZZAZIONE DI INVESTIMENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA



- *effettuazione di un audit energetico*
- *difficoltà di scelta delle soluzioni tecnologiche più appropriate*
- *corretta valutazione dei costi/benefici*
- *reperimento di risorse per il finanziamento dei progetti*
- *Superamento dei vincoli del Patto di Stabilità*
- *garanzia/controllo delle performances delle soluzioni adottate*
- *accesso agli incentivi pubblici*

LA SOTTOSCRIZIONE DI CONTRATTI DI RENDIMENTO ENERGETICO CONSENTE LA PRENOTAZIONE DEGLI INCENTIVI PREVISTI DAL DM 28/12/2012

la comprovata sottoscrizione di un Contratto di Rendimento Energetico consente alla P.A. di effettuare la [prenotazione degli incentivi previsti dal DM 28 dicembre 2012](#), cosiddetto “Conto termico”, mediante la compilazione della scheda domanda a preventivo prevista dal GSE.



A tal fine

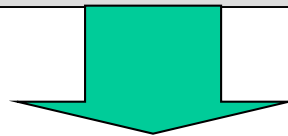
La [richiesta di prenotazione](#) può essere presentata già all’atto della definizione del Contratto di rendimento energetico con la Esco [...] per l’affidamento del servizio energia integrato con la riqualificazione energetica dei sistemi interessati.

Il DM riserva, per tale tipologia di accesso, un contingente di spesa cumulata annua non superiore a [100 mln/euro](#), pari al 50% del contingente di spesa (200 mln/euro) previsto per le P.A.

Nel caso di intervento su edifici pubblici tramite CRE, il [soggetto Responsabile](#) (che sostiene le spese di efficientamento energetico) e controparte del GSE [concede con la Esco](#). Questa dovrà presentare copia del contratto firmato con la P.A. insieme con una dichiarazione di rispondenza del contratto ai requisiti del CRE e delle spese sostenute.

Nelle more della predisposizione dei contratti tipo di rendimento energetico, la fattispecie contrattuale da sottoscrivere deve almeno possedere le caratteristiche del contratto di [servizio energia Plus](#), di cui all’allegato II del D. lgs. 115/2008.

Al fine di agevolare la definizione in sede nazionale di un **modello contrattuale di rendimento energetico** utilizzabile per la prenotazione degli incentivi, la Regione Piemonte in qualità di capofila per l'energia in seno alla Conferenza dei Presidenti delle regioni e province autonome, valorizzando la pregressa esperienza in materia di contratti di finanziamento tramite terzi, ha elaborato una propria proposta tecnica che ha messo a disposizione delle Regioni, del MiSE e del GSE.



Deliberazione Giunta Regionale n. 3-5449 del 4 marzo 2013

ALLEGATO N. 3

ALLEGATO N. 1

EROGAZIONE DEL "SERVIZIO ENERGIA PLUS", REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA, GENERAZIONE DA FONTI RINNOVABILI E ADEGUAMENTO NORMATIVO DEGLI IMPIANTI, CON FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI, NELLE STRUTTURE OSPEDALIERO-SANITARIE

SCHEMA DI CAPITOLATO TIPO D'APPALTO

ALLEGATO N. 2

EROGAZIONE DEL "SERVIZIO-ENERGIA PLUS", REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA, GENERAZIONE DA FONTI RINNOVABILI E ADEGUAMENTO NORMATIVO DEGLI IMPIANTI NELL'AMBITO DEGLI EDIFICI E/O DEI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI, CON FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI.

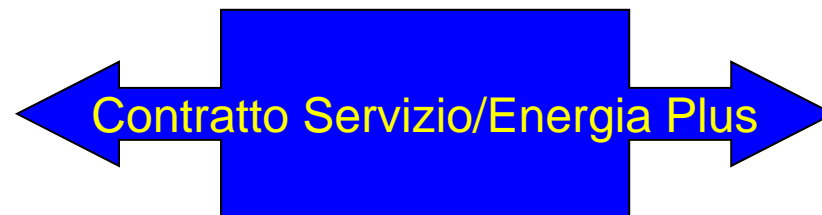
SCHEMA DI CAPITOLATO TIPO D'APPALTO

GESTIONE DEL SERVIZIO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA E DI ADEGUAMENTO NORMATIVO SUGLI IMPIANTI COMUNALI, CON FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI

SCHEMA DI CAPITOLATO TIPO D'APPALTO

Le principali caratteristiche dei modelli contrattuali approvati dalla
Giunta regionale del Piemonte con d.g.r. n. 3-5449 del 4 marzo 2013

1. La fattispecie contrattuale a cui ci si è ispirati è il contratto “**Servizio energia Plus**”, definito dall’Allegato II° del D. lgs. n. 115/2008, che prevede il soddisfacimento di determinati requisiti oltre a quelli già indicati per i contratti di servizio energia, tra cui:
 - la riduzione di almeno il 10% dell’indice di energia primaria mediante la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica sul sistema edificio-impianto;
 - l’installazione, ove tecnicamente possibile, di sistemi di termoregolazione asserviti a zone con caratteristiche uniformi o a singole unità immobiliari;
 - l’installazione di dispositivi per la regolazione automatica delle temperature ambiente nei singoli locali;
 - la previsione di uno strumento finanziario per il risparmio energetico finalizzato alla realizzazione del piano di efficientamento energetico.



2. La scelta di implementare lo strumento del cosiddetto *Finanziamento Tramite Terzi*, definito dal D. lgs. 115/2008, quale strumento finanziario per il risparmio energetico.



**Definizione di FINANZIAMENTO TRAMITE
TERZI offerta dalla Direttiva e
dal D. Lgs.**

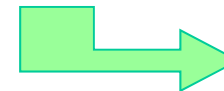
*“l'accordo contrattuale che comprende un terzo, oltre al fornitore di energia e al beneficiario della misura di miglioramento dell'efficienza energetica, che fornisce i capitali per tale misura e **addebita al beneficiario un canone pari a una parte del risparmio energetico conseguito avvalendosi della misura stessa.***

Il terzo può essere una



.”

oppure



BANCA

Le principali caratteristiche dei modelli contrattuali approvati dalla
Giunta regionale del Piemonte con d.g.r. n. 3-5449 del 4 marzo 2013

3. La ESCO coincide con il *terzo finanziatore* e rappresenta, quindi, il soggetto in capo al quale la P.A. pone l'onere dell'investimento per la realizzazione del Piano degli interventi di efficienza energetica e di generazione da FER. Come tale la ESCO è chiamata a presentare in sede di offerta piani di ammortamento dell'investimento proposti comprensivi degli oneri finanziari che s'impegna a soddisfare con la valorizzazione economica del risparmio energetico.

**SCHEMA DI AMMORTAMENTO DELL'INVESTIMENTO PROPOSTO PER
GLI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI**

INVESTIMENTO TOTALE PROPOSTO* :Euro

TASSO D'INTERESSE APPLICATO:

ANNUALITA'	Quota Capitale	Quota interessi	Rateo/anno costante	Risparmio energia [kWh/kWhe]	Risparmio previsto [Euro]	Risparmio al netto del rateo/anno
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						

**SCHEMA DI AMMORTAMENTO DELL'INVESTIMENTO PROPOSTO PER
GLI INTERVENTI DI GENERAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E/O TERMICA DA
FONTI RINNOVABILI**

INVESTIMENTO TOTALE PROPOSTO* :Euro

TASSO D'INTERESSE APPLICATO:.....

ANNUALITA'	Quota Capitale	Quota interessi	Rateo/anno costante	Produzione prevista [kWh/kWht]	Risparmio previsto [Euro]	Risparmio al netto del rateo/anno
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						

Le principali caratteristiche dei modelli contrattuali approvati dalla
Giunta regionale del Piemonte con d.g.r. n. 3-5449 del 4 marzo 2013

4. Lo schema prescelto per la gestione del risparmio energetico è il cosiddetto <shared savings>, che comporta una maggiore durata dei contratti, in ragione della ripartizione del risparmio atteso dall'implementazione del Piano degli interventi tra la ESCO e la P.A. che, pertanto, beneficerà di un risparmio minimo garantito annuo.

La ESCO conserva la proprietà degli impianti fino alla scadenza del contratto, trascorsa la quale la proprietà è trasferita alla P.A. che inizia a beneficiare in toto del risparmio.

	Investimento della ESCO	Remunerazione a canone per la durata contratto	Situazione allo scadere del contratto
Bolletta energetica annua iniziale della P.A.	Sconto forfait		
	Bolletta Energetica annua ridotta % a forfait per 1° anno	Risparmio per la P.A. Quota-risparmio per la ESCO in conto ammortamento	Risparmio netto per la P.A.
		Bolletta energetica dopo l'intervento	Bolletta energetica dopo l'intervento
Anteriore alla firma del contratto	1° annualità del contratto (realizzazione Piano)	Fase contrattuale a canone per la restante durata del contratto	Situazione dopo la risoluzione del contratto

Le principali caratteristiche dei modelli contrattuali approvati dalla
Giunta regionale del Piemonte con d.g.r. n. 3-5449 del 4 marzo 2013

5. Lo schema contrattuale definito ruota intorno al concetto di **<spesa storica>**, correlata ai **<consumi storici>** e a un **<fabbisogno energetico medio>**, costituente il valore posto a base d'asta e rispetto al quale gli operatori economici concorrenti sono chiamati a presentare un'offerta economica migliorativa sotto forma di **<canone annuo>**.

Per 'spesa storica' intendesi la somma delle voci di costo documentabili e sostenute dalla P.A. (valore medio delle ultime tre annualità) per la fornitura dei combustibili necessaria al funzionamento di tutti gli impianti affidati in gestione, la fornitura di energia elettrica, per il personale addetto alla conduzione degli impianti e per le manutenzioni eseguite.

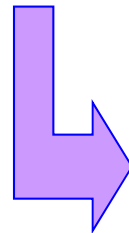
6. Al fine di incentivare la ESCO a perseguire il miglioramento continuo delle *performances energetiche* del servizio prestato lungo l'intera durata contrattuale, il **surplus di risparmio energetico annuo**, evidenziato grazie ad un sistema di monitoraggio e **contabilizzazione delle quantità di energia utile erogate** (adozione da parte della ESCO di un **Sistema di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni** da condividersi con l'Amministrazione), ovvero le maggiori economie prodotte saranno ripartite tra ESCO e P.A. sulla base di una forte premialità per la prima a conseguire incrementi aggiuntivi di efficienza energetica.



Le principali caratteristiche dei modelli contrattuali approvati dalla
Giunta regionale del Piemonte con d.g.r. n. 3-5449 del 4 marzo 2013

7. I pagamenti alla ESCO sono effettuati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente.

si introduce un
principio di



**Responsabilità della ESCO
sul conseguimento dei
risultati**

8. La remunerazione della ESCO è condizionata, e quindi parametrata, al conseguimento dell'obiettivo di riduzione dei consumi energetici stabilito contrattualmente. E quindi ...



Più si riducono i
CONSUMI
della P.A.



Più aumenta la
REMUNERAZIONE
della ESCO



Le principali caratteristiche dei modelli contrattuali approvati dalla
Giunta regionale del Piemonte con d.g.r. n. 3-5449 del 4 marzo 2013

9. Impostazione adottata nella ripartizione dei rischi:



Le principali caratteristiche dei modelli contrattuali approvati dalla
Giunta regionale del Piemonte con d.g.r. n. 3-5449 del 4 marzo 2013

10. Nel caso in cui, anche a seguito della stipula del contratto, intervengano **incentivi pubblici** (fondo perduto, conto esercizio, ecc. ...) **a beneficio della ESCO**, a parziale copertura dei costi d'investimento per la realizzazione del Piano degli interventi, **i piani di ammortamento e di compartecipazione ai risparmi** presentati dall'Appaltatore in sede di offerta **dovranno essere riparametrati**, con riduzione delle quote di ammortamento a carico della Stazione Appaltante e conseguente incremento dei benefici attribuiti alla stessa sotto forma di "risparmi minimi garantiti".

11. E' previsto che gli operatori economici concorrenti presentino a corredo dell'offerta economica una **relazione illustrativa dei costi-benefici** derivanti dall'insieme degli interventi proposti, formulando **un'analisi giustificativa dei risparmi economici attesi**, rapportati all'entità degli investimenti da effettuarsi per ciascuna tipologia di intervento (razionalizzazione dei consumi di energia primaria a parità di servizio reso; riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio; generazione di energia elettrica/termica da fonti rinnovabili; cogenerazione, ...).



I COSTI DERIVANTI ALLA P.A. DALL'APPLICAZIONE DI UN CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO

- **Contrattualizzazione** ovvero i costi per la definizione delle *baseline* e dei documenti che, in generale, consentono alla Stazione Appaltante un quadro conoscitivo più chiaro e completo del patrimonio edilizio ed impiantistico da affidarsi in gestione unitamente agli elementi energetici di consumo e di spesa; per la predisposizione dei documenti di gara; per la gestione degli eventuali contenziosi. I costi di contrattualizzazione possono incidere fino a circa 7% del valore della *spesa storica* per le utenze più piccole (< 1 Meuro).



- **Incentivazione** ovvero costi indiretti sotto forma di minori entrate per il bilancio della Stazione Appaltante in ragione dell'implementazione del sistema di condivisione con la ESCO del surplus di risparmio energetico che dovesse evidenziarsi, oltre cioè al risparmio minimo garantito, nel corso della gestione del contratto.

- **Monitoraggio e Verifica** ovvero costi per la remunerazione del personale della Stazione Appaltante incaricato di svolgere una costante azione di verifica e controllo dell'operato della ESCO, nonché di effettuare le modifiche necessarie in "corso d'opera", che possano rendersi utili durante lo svolgimento del contratto.

I vantaggi fruibili da un punto di vista ...

Amministrativo:

- **effettuazione di investimenti utilizzando i capitoli di bilancio relativi alle spese correnti;**
- **effettuazione di un'unica gara d'appalto a fronte della richiesta di molteplici prestazioni;**
- **terziarizzazione della gestione degli impianti termici e individuazione nella ESCO del soggetto Terzo Responsabile.**



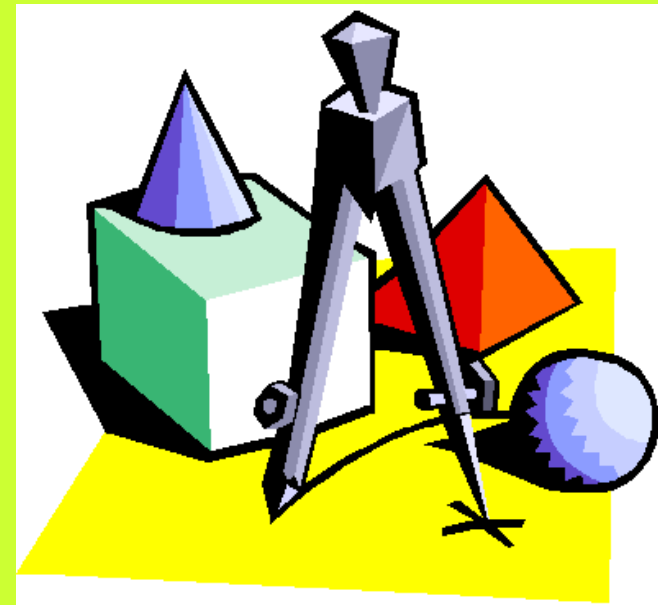
I vantaggi fruibili da un punto di vista ...

Tecnico:

- trasferimento sulla ESCO dei rischi tecnici di mancata performance dei nuovi impianti;
- individuazione di un partner affidabile tramite il quale perseguire il miglioramento continuo dell'efficienza energetica;
- garanzia della qualità del servizio correlata all'efficienza degli impianti mantenuto dalla ESCO, pena un suo danno economico.

Economico:

Amministrativo:



I vantaggi fruibili da un punto di vista ...

Economico:

- **conseguimento di immediati risparmi sulla spesa storica dell'energia;**
- **superamento della cronica carenza di capitali da destinare al finanziamento di progetti e opportunità di destinare le proprie risorse ad altri investimenti;**
- **acquisizione della proprietà dei nuovi impianti, allo scadere del contratto;**
- **approvvigionamento di beni/materiali (combustibili e apparecchiature) a costi concorrenziali;**
- **superamento dei vincoli agli investimenti posti dal Patto di Stabilità.**

Amministrativo:

Tecnico:





- Complessità dell'effettuazione della gara e della scelta dell'appaltatore;
- scarsa attitudine a riconoscere il ruolo di partner ad un prestatore di servizi energetici (ESCO), secondo i principi dell'out-sourcing;
- timori che l'asimmetria informativa tipica di questa soluzione contrattuale premi troppo la ESCO (cd. "problema di Agenzia") ;
- resistenza interna ai cambiamenti nella gestione delle risorse umane.



Settore Sviluppo
Energetico Sostenibile

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

filippo.baretti@regione.piemonte.it

tel. 011- 4323476

