

## CONTRATTI A PRESTAZIONE ENERGETICA GARANTITA

**L' intervento di riqualificazione energetica edificio /impianto totale o parziale deve poter garantire, oltre alle garanzie normali di legge sul lavoro eseguito, anche l' effettivo risultato economico che scaturisce dall' analisi economica preliminare.**

Lo strumento contrattuale normato dal **DL 115/2008** e successivamente integrato da Camera di Commercio di Milano, dalle associazioni di categoria e dalle maggiori associazioni a **tutela dei consumatori** è **Il Contratto Servizio Energia Plus**.

### CHE COSA È IL CONTRATTO SERVIZIO ENERGIA PLUS

"l'atto contrattuale che disciplina l'erogazione di beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di Comfort negli edifici, nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, garantendo un risparmio energetico predefinito e provvedendo nel contempo al miglioramento dei processi sia di trasformazione che di utilizzo dell'energia".

**L' intervento di riqualificazione energetica edificio/impianto totale o parziale e l'uso più razionale dell'energia termica, rappresentano due momenti decisivi per il risparmio energetico e il suo mantenimento nel tempo.**

Analizziamo meglio come funziona il Contratto Servizio Energia o, come definito a livello internazionale Energy Performance Contract.

In genere il condominio si avvale di Società che forniscono combustibile, energia elettrica, e provvedono alla manutenzione per il riscaldamento e produzione acqua calda dell'edificio.

Ovviamente a questi protagonisti non interessa il risparmio di energia, o il miglioramento dell'efficienza dell'impianto perché:

- ✓ al fornitore di combustibile non importa migliorare il rendimento della caldaia ;
- ✓ al manutentore interessa relativamente l'efficienza della caldaia, nel rispetto dei parametri di legge, perché più interventi fa più guadagna;

L'efficienza del sistema edificio-impianto, resta esclusivamente di interesse del condominio che non ha le capacità tecniche e operative per intervenire pertanto il risparmio energetico possibile non viene conseguito.

Nel Contratto servizio Energia si delineano i **ruoli e le competenze delle parti in causa** e più precisamente:

- ✓ **il condominio**, infatti, non acquista più separatamente combustibile e manutenzione dai singoli fornitori, ma **acquista un servizio che comprende l'energia erogata e la manutenzione programmata**; l'energia totale erogata viene contabilizzata dal contatore di energia, che deve essere omologato e certificato, pertanto paga esclusivamente il consumo ad un unico fornitore;
- ✓ **il Gestore del Contratto di Servizio Energia che si preoccupa di tutto ciò che sta a monte del contatore per poi produrre il calore necessario.**

### COMPITO DEL GESTORE DEL CONTRATTO SERVIZIO ENERGIA

Come prima cosa è sua **cura e responsabilità acquistare il combustibile, provvedere alla manutenzione dell'impianto e soprattutto curare il processo di produzione del calore necessario al fabbisogno termico dell'edificio**: calore che verrà misurato dal contatore (in kwh) e ceduto al condominio ad un costo unitario (tariffa €/kwh) preventivamente concordato e contrattualizzato.

Il guadagno del gestore deriva dalla differenza fra i ricavi derivanti dalla vendita di energia termica al condominio ed i costi sostenuti per l'acquisto della materia prima, della preventiva manutenzione e quindi sarà interesse del gestore produrre il calore al costo più basso possibile.

Nel contratto di servizio energia, il costo unitario del calore (tariffa €/kwh) dipende dall'efficienza energetica predefinita in base agli interventi di efficientamento previsti.

Esso viene concordato contrattualmente e non è modificabile per tutta la durata del Contratto di Servizio Energia, salvo le variazioni ufficiali del costo del combustibile e dalla quantità di gradi giorno indicati in contratto; la certezza che nessun ulteriore costo potrà essere richiesto per il maggior consumo se rientrante nella soglia massima prevista;

Questa è il vero stimolo per migliorare e ottimizzare tutto il processo che sta a monte del contatore nell'area di sua competenza attraverso il know out che l'azienda è in grado di mettere in campo.

Infatti se durante la dura del contratto, dovesse verificarsi un decadimento dell'efficienza energetica della centrale termica, le conseguenze saranno a carico del Gestore che avrà meno ricavi, mentre per il condominio la tariffa resterà invariata.

Si evidenzia pertanto l'interesse del Gestore a monitorare costantemente l'efficienza energetica del sistema per intervenire immediatamente in caso di anomalia, pena la riduzione dei suoi ricavi.

### COMPITI DEL CONDOMINIO

**Il condominio paga esclusivamente la quantità di calore necessaria a soddisfare il suo fabbisogno energetico.** I condòmini saranno stimolati a consumare meno energia possibile, pur senza rinunciare al

comfort desiderato: saranno pertanto interessati a realizzare, nell'area di loro competenza a valle del contatore di calore, tutti quegli interventi che permetteranno loro di consumare meno energia ed in modo più responsabile (termoregolazione nelle singole unità immobiliari).

**Il beneficio diretto che si ottiene è:**

- ✓ risparmio energetico;
- ✓ minori costi;
- ✓ confort ambientale corretto;
- ✓ certezza della spesa.

**Il beneficio indiretto ma importante è:**

- ✓ riduzione della bolletta energetica nazionale;
- ✓ riduzione delle emissioni inquinanti;
- ✓ riqualificazione ambientale della città.

**Il Contratto di Servizio Energia proposto da Irene crea quindi un circolo virtuoso in cui sia il gestore che il condominio guadagnano, facendo risparmio energetico, contribuendo a valorizzare l'aspetto sociale e ambientale dell'uso razionale dell'energia.**

Vi sono altre forme contrattuali di EPC che di seguito vi illustro:

**1) First Out (Prima Fuori)**

questa tipologia contrattuale prevede che la ESCo provvede direttamente o tramite terzi al capitale e il risparmio energetico conseguito viene interamente utilizzato per ripagare l'intervento e remunerare la ESCo.

Al termine del contratto il cliente diventa proprietario dell'impianto, delle opere eseguite e del risparmio preventivamente concordato.

**2) First in (Prima a)**

in questo caso viene garantita una riduzione predefinita (5-10%) della spesa energetica storica sostenuta a favore del Cliente, la differenza servirà alla ESCo per coprire l'investimento e l'utile d'impresa per la durata necessaria conseguente alle previsioni di risparmio energetico di progetto.

**3) Shared Saving (Partecipazione, ripartizione al Risparmio)**

questa tipologia contrattuale prevede che la ESCo provvede direttamente o tramite terzi al capitale ma il risparmio viene suddiviso in base agli accordi tra le parti. Gli impianti e le opere restano di proprietà della ESCo fino al termine del contratto. Vi è da evidenziare che in entrambe le tipologie contrattuali la

ESCo assume sia il rischio tecnico legato alla performance che garantisce la remunerazione dell'investimento sia il rischio finanziario.

#### **4) Guaranteed Savings (Risparmio Garantito)**

la tipologia in questione prevede che la ESCo assume il ruolo di reperire e organizzare il finanziamento per il cliente il quale sottoscriverà il prestito.

La ESCo deve garantire che i risparmi definiti sulla base della fattibilità e dell'attività di auditing che verranno inserite nel contratto.

Le forme di garanzia che la ESCo può prestare sono:

- ✓ direttamente con il Contratto che prevede la soglia di spesa massima rapportata ai gradi giorno;
- ✓ tramite polizza assicurativa specifica;
- ✓ tramite forme assicurative / bancarie note come Performance Bond.

La caratteristica principale del Performance Bond è quella di "garantire" il buon fine dell'operazione sottostante mediante l'intervento di una figura istituzionale quale è una banca, che si impegna irrevocabilmente ad eseguire una prestazione finanziaria a prima richiesta, qualora un terzo sia inadempiente contrattualmente.

#### **5) Four Step (Quattro stadi)**

questa tipologia consiste nell'ottimizzazione della conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto.

Nel concreto vi sarà:

1. fase ottimizzazione conduzione e manutenzione ordinaria impianto con interventi minimi a carico della ESCo che potranno portare un primo risparmio;
2. fase il risparmio ottenuto finanziano interventi semplici e a basso costo;
3. fase il risparmio ottenuto finanzia interventi di taglia media;
4. fase il risparmio ottenuto dalle tre fasi precedenti costituiscono la base delle risorse per interventi più impegnativi e con un lungo ritorno nel tempo.

#### **6) Pay From Saving (Pagamento secondo il risparmio)**

la tipologia poco utilizzata riconducibile al Guaranteed Saving ma con le rate di rimborso che il cliente deve alla banca sono indicizzate all'effettivo risparmio conseguito, pertanto il soggetto finanziatore deve effettuare preliminarmente la valutazione di diverse variabili.

**7) Build –Own-Operate & Transfer (BOOT)**

applicato per specifici progetti in campo industriale o in ambito pubblico.

**Rete Irene** pertanto, con le proprie aziende certificate, si impegna alla **garanzia totale dei risultati economici preventivamente definiti e conseguenti agli interventi realizzati**, con contratti specifici, dai contenuti chiari per il rispetto delle parti.

**L'utente/condomino avrà la certezza della spesa, del mantenimento dell'efficienza degli interventi realizzati** e che pertanto il suo investimento per valorizzare l'immobile e contenere i costi sarà correttamente garantito e mantenuto nel tempo.

Articolo a cura di **Carlo Aloï**, *Presidente Mascherpa Tecnologie Gestionali, Consigliere Nazionale e Membro del Comitato Tecnico Energia di Assoenergia.*