



Contratti EPC, principi generali ed elementi chiave

I Contratti di Rendimento Energetico sono un valido strumento per salvaguardare la correlazione tra pagamento dei servizi forniti e miglioramento dell'efficienza energetica raggiunto

➤ **ING. FABIO MINCHIO***, **AVV. GIUSEPPE VELLUTO**** E **AVV. GIACOMO ZENNARO****

*Studio 3F-Engineering

**Studio Legale Gianni Origoni Grippo Cappelli Partners - Milano

contratti EPC (Energy Performance Contract), anche detti Contratti di Rendimento Energetico, costituiscono una specifica tipologia contrattuale, applicabile sia nel settore pubblico sia nel settore privato nell'ambito degli interventi di risparmio energetico. Si tratta di uno strumento contrattuale attraverso il quale viene concretizzata la correlazione tra pagamento e risultati in termini di prestazione energetica raggiunta. Così come avvenuto per quanto riguarda la definizione di *Energy Service Company* (ESCO), per molti anni a livello nazionale c'è stata parecchia confusione nell'attribuzione a questa categoria di varie forme contrattuali; solo a seguito della pubblicazione prima della Direttiva 2012/27/UE e successivamente del D.lgs 102/14 si è arrivati a definire una lista di contenuti minimi, peraltro poi ulteriormente dettagliata nell'Appendice B della norma UNI CEI 11352. Nonostante questo, l'assenza soprattutto nel settore pubblico di un contratto base di riferimento non rende semplice la diffusione di modelli idonei e adeguatamente tutelanti per le controparti. Come si vedrà sul prossimo fascicolo di Casa&Clima in ambito pubblico è ancora ampiamente dibattuta la stessa natura giuridica del contratto e l'inquadramento nell'ambito del Codice Appalti.

QUALI SONO LE CONTROPARTI CONTRATTUALI TIPICHE DI UN EPC?

Un ruolo centrale è naturalmente svolto dalle ESCo. A intervenire in primis sulla definizione di ESCo è stata la legislazione europea e conseguentemente anche quella nazionale. La definizione più recente deriva dal D.lgs 115/08 che definisce la ESCo come una *“persona fisica o giuridica che fornisce servizi energetici ovvero altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica nelle installazioni o nei locali dell'utente e, ciò facendo, accetta un certo margine di rischio finanziario. Il pagamento dei servizi forniti si basa, totalmente o par-*

DEFINIZIONE DI CONTRATTO EPC

Secondo il D.lgs 102/14 un contratto EPC è: *“Accordo contrattuale tra il beneficiario o chi per esso esercita il potere negoziale e il fornitore di una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, in cui i pagamenti sono effettuati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente”.*

zialmente, sul miglioramento dell'efficienza energetica conseguito e sul raggiungimento degli altri criteri di rendimento stabiliti”.

È evidente quindi che il contratto EPC sia per eccellenza proprio lo strumento operativo attraverso cui una ESCo fornisce i propri servizi energetici all'utente. Da questa prima riflessione traspare anche che non necessariamente in un contratto EPC è previsto il finanziamento da parte della ESCo dell'investimento. Nel momento in cui si delinea tale fattispecie (piuttosto frequente e tipica nel settore pubblico) il contratto si configura come un Finanziamento Tramite Terzi (FTT), definito dal D.lgs 115/08 come *“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 ESCo”.*

CONTENUTI MINIMI

L'allegato VIII del D.lgs 102/14 definisce i contenuti minimi che deve avere un contratto di rendimento energetico (Figura 1) per essere

CONTENUTI MINIMI CONTRATTI EPC – ALLEGATO VIII D.LGS 102/14

- Un elenco chiaro e trasparente delle misure di efficienza da applicare o dei risultati da conseguire in termini di efficienza;
- I risparmi garantiti da conseguire applicando le misure previste dal contratto;
- La durata e gli aspetti fondamentali del contratto, le modalità e i termini previsti;
- Un elenco chiaro e trasparente degli obblighi che incombono su ciascuna parte contrattuale;
- Data o date di riferimento per la determinazione dei risparmi realizzati;
- Un elenco chiaro e trasparente delle fasi di attuazione di una misura o di un pacchetto di misure e, ove pertinente, dei relativi costi;
- L'obbligo di dare piena attuazione alle misure previste dal contratto e la documentazione di tutti i cambiamenti effettuati nel corso del progetto;
- Disposizioni che disciplinino l'inclusione di requisiti equivalenti in eventuali concessioni in appalto a terze parti;
- Un'indicazione chiara e trasparente delle implicazioni finanziarie del progetto e la quota di partecipazione delle due parti ai risparmi pecuniari realizzati (ad esempio, remunerazione dei prestatori di servizi);
- Disposizioni chiare e trasparenti per la quantificazione e la verifica dei risparmi garantiti conseguiti, controlli della qualità e garanzie;
- Disposizioni che chiariscono la procedura per gestire modifiche delle condizioni quadro che incidono sul contenuto e i risultati del contratto (a titolo esemplificativo: modifica dei prezzi dell'energia, intensità d'uso di un impianto);
- Informazioni dettagliate sugli obblighi di ciascuna delle parti contraenti e sulle sanzioni in caso di inadempienza

FIGURA 1. Contenuti minimi di un contratto EPC come definiti dall'Allegato VIII del D.lgs 102/14

definito tale. Si tratta di principi generali che risultano tuttavia abbastanza generici e che non consentono agli operatori di gestire adeguatamente tutte le criticità legate a questa tipologia di contratti. I contratti maggiormente diffusi nella gestione calore - fra cui è possibile comprendere anche i contratti "servizio energia" e "servizio energia plus" definiti dal D.lgs 115/08 e molto applicati nel settore pubblico - non sono in realtà afferenti in senso proprio a questa categoria poiché mancano di un elemento fondamentale: il legame tra il compenso percepito e la prestazione energetica raggiunta. In questo senso è più opportuno parlare di *Energy Supply Contract*, visto che nella maggior parte dei casi è anche inclusa la fornitura del vettore energetico.

Nell'ambito dei contratti EPC, e fra questi dei contratti in FTT, le tipologie e le modalità attraverso cui si esplicano da un lato la determinazione del canone dall'altra l'applicazione della garanzia contrattuale sulla prestazione energetica sono molte e più disparate, a volte catalogate in letteratura da autori diversi all'interno di categorie diverse. In alcuni casi le modalità successivamente descritte non si traducono su altri aspetti in un'effettiva forma di contratto EPC, in ragione di elementi a copertura dei rischi che di fatto intervengono ad annullare o neutralizzare il rischio legato al mancato raggiungimento della prestazione attesa.

In ogni caso gli elementi chiave che caratterizzano un contratto EPC sono:

- indipendentemente da chi investe, il contratto è strutturato in modo che sulla durata contrattuale il risparmio generato dall'intervento o dall'azione realizzata ripaghi l'investimento stesso;
- la ESCo si impegna a raggiungere un obiettivo di risparmio energetico ben definito;
- il contratto è strutturato in modo che il compenso sia correlato alla prestazione energetica effettiva, **pertanto la ESCo assume un rischio ben specifico in tal senso**; il risparmio economico associato a quello energetico può essere condiviso fra le parti e questo accordo è parte integrante del contratto;
- esiste una metodologia definita e parte del contratto per la misura e verifica delle prestazioni, che comprende anche una chiara indicazione delle condizioni energetiche storiche di partenza, c.d. *baseline*.

Un ruolo importante è connesso al rischio finanziario; a volte è la stessa ESCo a utilizzare propri capitali, mentre in altri casi assume rilevanza il ruolo dei soggetti finanziatori (banche, società di leasing, fondi di

investimento, etc.). Il costo del capitale, in ragione dei profili di rischio che caratterizzano questi investimenti, può essere particolarmente elevato, per questo una delle maggiori criticità nel mercato italiano - tipicamente caratterizzato da società sottocapitalizzate - è il reperimento delle risorse finanziarie necessarie. In un primo momento, la novità ed il tecnicismo della materia, unitamente all'assenza di strutture interne ai gruppi bancari adeguatamente preparate anche sul piano tecnico, hanno reso particolarmente difficile e dispendioso l'accesso al credito per le ESCo. Più di recente, tuttavia, si sta registrando una positiva inversione di tendenza, con la diffusione di specifici prodotti finanziari dedicati proposti da vari istituti di credito. In tal senso appare strategica l'attivazione dei fondi garanzia messi a disposizione dallo Stato (ancorché non ancora operativi, nonostante la relativamente recente pubblicazione dello specifico Decreto). Anche gli strumenti assicurativi possono contribuire a calmierare il rischio, tuttavia le assicurazioni tradizionali non risultano aver ancora sviluppato strumenti specifici e adeguati su questo profilo.

EPC, COME FUNZIONA?

Per comprendere il principio con cui opera un contratto EPC si veda lo schema di Figura 2. La baseline economica è il punto di partenza, somma del costo storico normalizzato associato ai consumi di energia e dei costi di manutenzione. La ESCo offre un risparmio energetico garantito che costituisce la base per la determinazione del canone (comprensivo di manutenzione) mentre il cliente continua a pagare le fatture relative ai vettori energetici. Il canone è pari al risparmio economico associato al risparmio energetico garantito, al netto di un'eventuale porzione di risparmio condivisa con il cliente (che può essere garantita, come avviene in ambito pubblicitario, da uno specifico *performance bond* a beneficio del cliente). La garanzia di risparmio si attiva nell'ipotesi di *under-performance*: il cliente aumenta i propri costi, a causa di un risparmio minore rispetto a quello garantito, ma al contempo

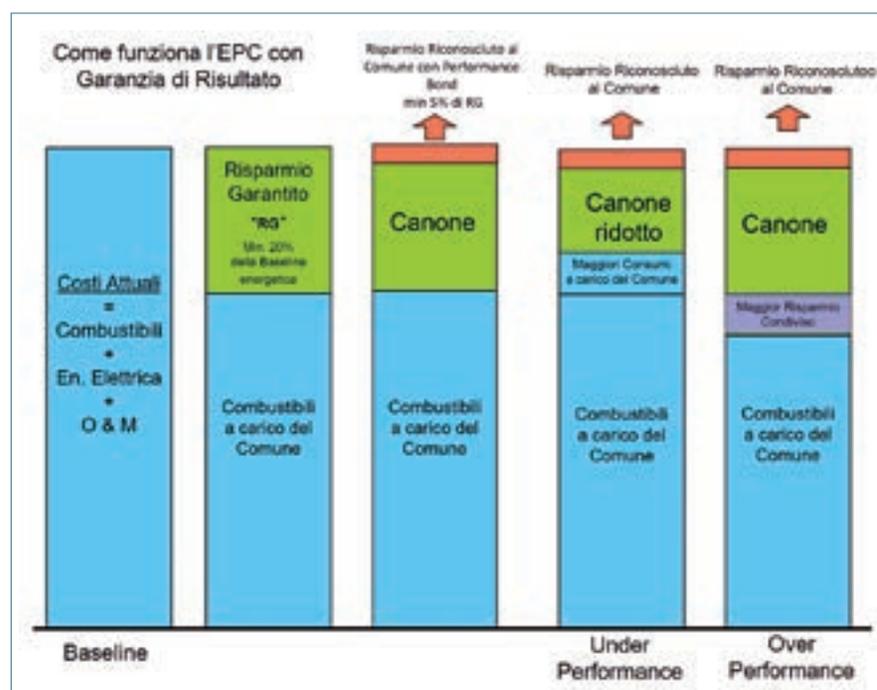


FIGURA 2. Schema tipico di un EPC con garanzia di risultato nell'ipotesi di un contratto fra ESCo e Comune

si riduce il canone pagato alla ESCo. In caso invece di *performance* migliore di quella ipotizzata nel caso base, il contratto può prevedere un bonus che può essere condiviso con il cliente (*over-performance*). Nell'ambito dei contratti EPC assume una rilevanza fondamentale la determinazione del risparmio energetico e il programma di misura e verifica. Misurare il risparmio non è affatto banale, perché non si tratta semplicemente di calcolare la differenza fra i consumi energetici pre-intervento e quelli post, ma è necessario determinare la proiezione dei consumi ante intervento nelle condizioni post-intervento, tenendo conto di tutti i fattori di aggiustamento rilevanti. Un fattore di aggiustamento è una grandezza quantificabile che influenza il consumo energetico utilizzata per normalizzare o, in generale, per confrontare in modo omogeneo i consumi di energia pre e post intervento (es. i gradi giorno di temperatura dell'aria esterna per interventi su edifici, le condizioni di utilizzo degli edifici, etc.). Il tema della misura e verifica del risparmio energetico è essenziale per garantire una struttura solida al contratto; in tal senso esistono riferimenti importanti, quali il protocollo IPMVP (Evo, 2016) e la norma ISO 50015. In ambito IPMVP, protocollo riconosciuto a livello internazionale, è definita anche una certificazione volontaria di professionalità denominata CMVP (ad oggi in Italia ci sono circa 100 CMVP e circa 4500 in tutto il mondo).

Un altro grande punto distintivo fra le diverse forme di EPC è l'inclusione o meno del vettore energetico nel perimetro contrattuale: forme contrattuali con vettore incluso si ritrovano molto più spesso nel settore pubblico (si pensi alle convenzioni CONSIP Servizio Energia), con modalità e struttura che tuttavia non sempre sono riconducibili ad un vero e proprio EPC, oppure nel settore della cogenerazione industriale. Resta tuttavia evidente che un EPC "puro", privo della fornitura del vettore, è nettamente preferibile in tema di trasparenza e di risultati, evitando eventuali conflitti d'interesse sussistenti tra il perseguimento del risparmio energetico e la contestuale vendita (con relativo margine) del vettore energetico. Invero, in caso di inclusione del vettore energetico, la ESCo potrebbe, a seconda delle condizioni di mercato, gestire a propria preferenza il contratto, puntando ad ottenere il margine contrattuale generato dalla vendita dei vettori, o quello ottenuto dalle prestazioni in termini di risparmio. Per funzionare in modo ideale, quindi, un contratto EPC dovrebbe avere per sua natura l'intervento di risparmio energetico come oggetto esclusivo. Nell'ambito dei contratti EPC è possibile sfruttare in

ALCUNE DELLE FORME CONTRATTUALI PIÙ TIPICHE

Una tipica forma contrattuale è quella dello "shared-saving". Le parti, sulla base di uno studio di fattibilità, si accordano sulla ripartizione della quota di risparmio (tipicamente 70% alla ESCo, 30% all'utente), considerando la durata del contratto, il periodo di payback, il rischio assunto ed il capitale impegnato. Questo tipo di contratto stimola alla massima efficienza la ESCo. Ha però lo svantaggio della difficile valutazione dei risparmi e delle quote di rispettiva attribuzione, la mancanza di una garanzia che il risparmio venga effettivamente conseguito e l'ulteriore svantaggio che l'utente non potrà sapere in anticipo la quota che periodicamente verserà alla ESCo. In questo senso è un contratto che potrebbe non contenere un'effettiva garanzia di risparmio energetico.

Nel caso invece dello schema del "guaranteed saving", la forma più diffusa che caratterizza il mercato USA, si intende un contratto in cui potenzialmente il finanziamento è carico del cliente finale, ma è di fatto concretamente attiva una garanzia di risparmio energetico tale per cui nel momento in cui il risparmio non fosse sufficiente a coprire la rata del finanziamento è la stessa ESCo a ripianare la differenza.

Esistono in realtà anche **contratti ibridi** in cui il risparmio è garantito tuttavia è presente una condivisione dello stesso. Molte infatti sono le forme contrattuali che si possono strutturare. La forma contrattuale di "first-out", invece, si pone l'obiettivo di ridurre la durata contrattuale: l'utente in tal caso riconosce infatti alla ESCo il 100% dei risparmi conseguiti, per un periodo che garantisca alla ESCo stessa il recupero del capitale investito, comprensivo degli oneri finanziari e degli utili. In questo caso il contratto ha una durata più breve, ed eventuali maggiori risparmi riducono la durata del contratto, piuttosto che essere semplicemente una fonte di guadagno in più per la ESCo. Al contrario, però, l'utente non percepisce se non dopo il contratto i vantaggi derivanti dal risparmio (per questo è più adatto agli enti pubblici che possono programmare con prospettiva di lungo periodo), e quindi è poco stimolato a tenere comportamenti di consumo energetico "virtuosi".

modo anche vario i meccanismi di incentivazione disponibili, quali i certificati bianchi, il conto energia termico, e nel settore privato le detrazioni fiscali. Molto ancora si deve fare, invece, per integrare gli incentivi regionali con la figura degli EPC, prevedendo la possibilità che tali incentivi possano essere destinati (oltre che in via diretta all'Ente che realizza un determinato intervento) anche ad un soggetto privato che realizza degli interventi tramite contratti EPC con meccanismo FTT; ad oggi non sempre risulta possibile limitando quindi il potenziale di tale mercato. Alcuni Regioni, quali ad esempio l'Emilia Romagna, hanno consentito questa modalità con un buon successo. Purtroppo l'incertezza normativa e i difficili rapporti con il GSE nell'ultimo biennio hanno reso più critico questo ambito, al punto, in certi casi, da trasformare il meccanismo incentivante da un elemento d'aiuto ad un ulteriore fattore di rischio per la ESCo. Pertanto, sulla base della prassi sviluppatasi sul mercato, è opportuno che i progetti a base degli EPC si sostengano autonomamente, senza che il ricorso all'incentivazione diventi determinante per la sostenibilità dei medesimi. Il mercato nazionale è stimato da dati 2013 pari a circa 500 milioni di euro di fatturato, con un risparmio compreso nella maggior parte dei casi fra il 5-15%; fra le ESCo coinvolte nell'indagine circa il 25% ha affermato di aver sviluppato fra 11-20 EPC in anno mentre le restanti tra 1 e 5 contratti. Il focus dell'indagine è maggiormente rivolto al settore degli edifici. ◀