

# Bando Efficienza energetica e produzione di energia da fonti rinnovabili negli edifici pubblici

Laura Martiniello  
Prof. Ordinario di economia aziendale –Esperto di PPP

16/02/2024





## Agenda

1. Contratti di rendimento energetico di Rendimento Energetico o Energy Performance Contract (EPC) realizzati in PPP: caratteristiche, vincoli e opportunità.
2. Struttura e caratteristiche del Piano economico finanziario in una operazione EPC.
3. Le previsioni EPEC e la guida ai contratti EPC in PPP ai fini della contabilizzazione off-balance dei contratti di EPC

## 1. Energy Performance Contract (EPC) in PPP: caratteristiche, vincoli e opportunità.

I contratti di EPC possono essere sviluppati con procedure di PPP e contabilizzati "off-balance" dalla pubblica amministrazione solo laddove ricorrano precise condizioni di trasferimento del rischio e sia presente la garanzia di un risparmio energetico minimo, fattispecie puntualmente disciplinate da Eurostat nelle linee guida sui contratti EPC.

Inoltre, le modifiche normative al codice dei contratti pubblici, intervenute con il D.lgs.n.36/2023, rendono necessario rivedere alcuni contenuti dei contratti di PPP per adeguarli alle previsioni della vigente normativa.

# Equilibrio economico –finanziario nei contratto EPC in PPP

## 1. Energy Performance Contract (EPC) in PPP: caratteristiche, vincoli e opportunità.

### Caratteristiche

- NATURA DEI SOGGETTI: I soggetti coinvolti devono essere un soggetto pubblico (es. Comune) ed un soggetto privato (es. ESCO) fattispecie indicate dalle linee guida EPEC per i contratti EPC.
- TIPOLOGIA D'INTERVENTO: Quando è previsto un investimento che include «efficientamento energetico» e «altri interventi» (oltre alla fornitura di servizi) è necessario verificare se gli investimenti per «altri interventi» rappresentino meno del 50% del capitale investito totale previsto dal contratto, requisito essenziale, secondo EPEC, poter classificare la proposta off-balance nell'ambito dei contratti EPC;

## 1. Energy Performance Contract (EPC) in PPP: caratteristiche, vincoli e opportunità.

### Vincoli

- DURATA: Eurostat per i contratti EPC, prevede una durata pari ad almeno 8 anni, in considerazione di un congruo termine per l'ammortamento degli investimenti, una durata inferiore ad 8 anni che potrebbe comportare la classificazione on-balance.
- CANONI E RISPARMIO ENERGETICO: è necessario verificare che ricorrano le condizioni di trasferimento del rischio e ripagamento dell'investimento attraverso il risparmio energetico "minimo garantito".  
L'assenza di tali condizioni, ai sensi delle linee guida EPEC, porterebbe alla sua classificazione on-balance.

### Opportunità

- REALIZZAZIONE A CARICO DEL PARTNER PRIVATO che utilizza capitali propri per realizzare l'intervento
- CONTABILIZZAZIONE OFF-BALANCE l'opera viene considerata investimento privato e non comporta un incremento del debito pubblico.

## 2. Struttura e caratteristiche del Piano economico finanziario in una operazione EPC.

Il PEF deve dare evidenza del necessario equilibrio economico-finanziario dell'operazione, presupposto per la corretta allocazione dei rischi.

La proposta presentata deve dimostrare la contemporanea capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato al capitale investito (convenienza economica) e allo stesso tempo di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento (sostenibilità finanziaria).

Ai sensi del Codice degli appalti, la proposta deve assicurare adeguati livelli di bancabilità, intendendosi per tali la reperibilità sul mercato finanziario di risorse proporzionate ai fabbisogni, la sostenibilità di tali fonti e la congrua redditività del capitale investito. Nell'ambito dell'attività di verifica delle condizioni di equilibrio economico-finanziario e di ragionevolezza e congruità degli indicatori evidenziati nel PEF, le proposte PPP presentate su iniziativa privata all'Amministrazione provinciale devono rispettare le seguenti condizioni:

- TIR di progetto prossimo al WACC;
- VAN di progetto prossimo allo zero;
- VAN Equity prossimo allo zero;
- TIR Equity prossimo al Ke Mezzi propri
- ADSCR e LLCR che assicurino la bancabilità del progetto

# Equilibrio economico –finanziario nei contratto EPC in PPP

## 2. Struttura e caratteristiche del Piano economico finanziario in una operazione EPC.

### CONVENIENZA ECONOMICA

la capacità del progetto di: creare valore e generare un livello di redditività per il capitale investito adeguato rispetto alle aspettative dell'investitore privato

TIR

VAN

INDICATORI DI REDDITIVITA'

### SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati e a garantire un adeguata remunerazione degli investitori privati

ADSCR

LLCR

INDICATORI DI BANCABILITA'

## 2. Struttura e caratteristiche del Piano economico finanziario in una operazione EPC.

- Secondo le Linee guida ANAC n. 9/2018, nella Parte I di natura non vincolante per le amministrazioni aggiudicatrici, **“se i valori di VAN e TIR di progetto non tendono all’equilibrio significa che il contratto contiene margini di extra-redditività per il partner privato che ne riducono il trasferimento del rischio operativo”**. Nella versione aggiornata delle Linee guida, ANAC ha abbandonato la condizione del VAN uguale a zero e optato per quella del VAN prossimo alla zero, raccomandando però le amministrazioni, in caso il VAN e il TIR non tendano all’equilibrio, di condurre un’attenta valutazione confrontando TIR con opportuni benchmark eventualmente disponibili e rilevati, ad esempio, dal DIPE o dalle Autorità di regolazione.
- Gli indicatori (es. TIR Equity e DSCR), in coerenza con quanto previsto in convenzione, sono presi a riferimento (con opportuni intervalli di scostamento che il proponente deve indicare) per i casi di revisione dell’equilibrio economico-finanziario in seguito al verificarsi, ai sensi dell’art. 182 comma 3 del Codice, di fatti non riconducibili all’operatore economico.
- La revisione del PEF deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all’operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto.

## 2. Struttura e caratteristiche del Piano economico finanziario in una operazione EPC.

Nei contratti EPC il risparmio minimo garantito costituisce un obbligazione contrattuale.

**Ne discende che il PEF deve contenere gli elementi di valutazione del conseguimento dello stesso.**

In sostanza in un contratto EPC è necessario prevedere che: **"Le Parti prendono atto che l'Equilibrio Economico Finanziario degli investimenti e della connessa gestione è dato dal rispetto delle condizioni di Convenienza Economica e di Sostenibilità Finanziaria, nonché dalla presenza di un risparmio minimo garantito, il cui valore finanziario è (almeno) pari al valore dei lavori, servizi e forniture».**

Il rispetto di tali condizioni è misurato all'atto della sottoscrizione del contratto di finanziamento, sulla base dei seguenti indicatori che dovranno essere contenuti nel Piano Economico Finanziario valutati congiuntamente:

**Valore del risparmio energetico atteso: in termini di kWh/anno,**

**Valore prezzo base dell'energia: euro per kWh,**

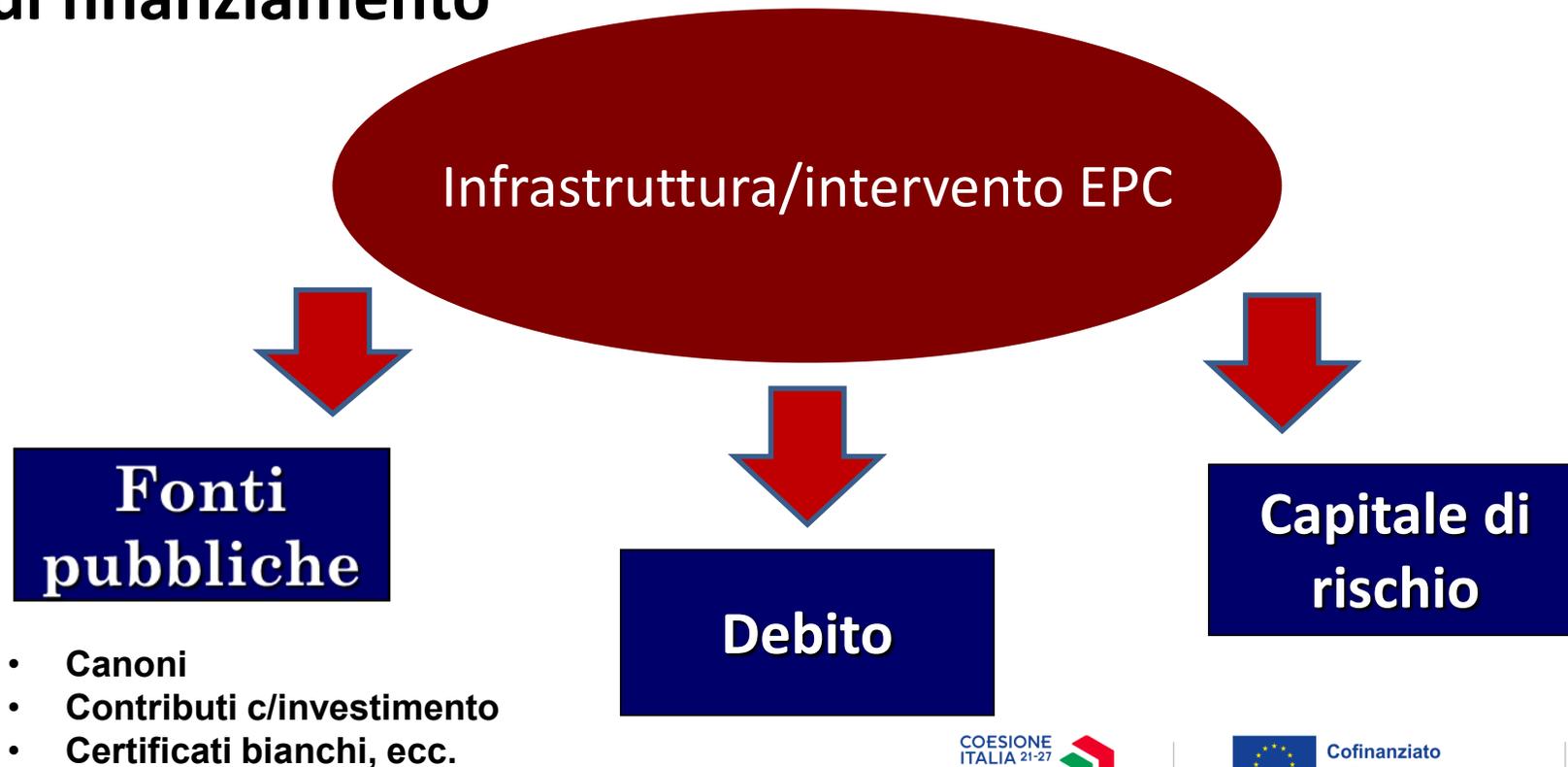
Tasso Interno di Rendimento (TIR) del progetto pari a [•];

Valore Attuale Netto (VAN) del Progetto pari a [•];

DSCR minimo pari a [•]"

## 2. Struttura e caratteristiche del Piano economico finanziario in una operazione EPC.

### Le fonti di finanziamento



## 3. La guida ai contratti EPC in PPP ai fini della contabilizzazione off-balance dei contratti di EPC

Si ricorda che i contributi incassati dal concessionario (quali certificati verdi/bianchi o altre risorse diverse dalla vendita di energia sul mercato) sono da considerarsi “risorse di natura pubblica” e non di ricavi di mercato.

Essi si cumulano con gli altri finanziamenti ricevuti al fine del calcolo della complessiva contribuzione al progetto del soggetto pubblico e possono incidere sulla contabilizzazione on-off balance dell’operazione.

Se la contribuzione pubblica eccede il 50% la contabilizzazione dell’operazione sarà ON-BALANCE.

## 3. La guida ai contratti EPC in PPP ai fini della contabilizzazione off-balance dei contratti di EPC

**In un contratto EPC il Canone è normalmente suddiviso in 3 componenti:**

- 1. Il corrispettivo per il Servizio di Prestazione Energetica**
- 2. I corrispettivi relativi alla eventuale fornitura dei vettori energetici**
- 3. I corrispettivi per altri servizi a canone**

## 3. La guida ai contratti EPC in PPP ai fini della contabilizzazione off-balance dei contratti di EPC

**1. Il corrispettivo per il Servizio di Prestazione Energetica** (relativo al miglioramento energetico ottenuto dagli interventi di riqualificazione) è corrisposto a fronte della erogazione del Servizio di Prestazione Energetica che comporti il raggiungimento del risparmio minimo garantito e il livello obiettivo per ciascuna prestazione di cui al Capitolato tecnico. Esso comprende la remunerazione delle attività di gestione e manutenzione degli impianti nonché il recupero degli investimenti al netto del contributo pubblico.

**2. I corrispettivi relativi alla fornitura dei vettori energetici** sono, invece, contabilizzati separatamente e sono relativi al solo costo dell'energia e gas forniti al concessionario.

**3. I corrispettivi per altri servizi a canoni** che include la remunerazione prevista per altri servizi non attinenti la prestazione energetica che, ove presenti, sono generalmente come residuali e di valore molto contenuto.

Si ricorda, inoltre, che nei contratti EPC la remunerazione dell'Operatore economico avviene a fronte dello svolgimento del Servizio di Prestazione Energetica ed è vincolata e dipendente nel valore dall'ottenimento del risparmio energetico.

Al pagamento si provvederà solo dopo la verifica della buona esecuzione delle prestazioni e della congruità delle somme dovute da parte del Responsabile Unico del Procedimento o di un suo delegato.

**Il trasferimento del rischio di disponibilità avviene quando il meccanismo di decurtazione del canone è automatico ed evidenzia un capitale a rischio da parte dell'operatore privato.**

## Sintesi dei punti rilevanti

- Contratto di **durata complessiva** almeno pari a 8 anni
- **Previsione di un risparmio energetico minimo garantito**, puntualmente quantificato in proposta, il cui valore dovrà essere in grado di ripagare l'investimento ed i costi operativi per la sua manutenzione.
- **In caso di risparmi energetici superiori al minimo garantito**, possibilità di prevedere la condivisione del beneficio tra privato e Pubblica Amministrazione, attribuendo a quest'ultima fino ad un massimo del 33% dell'ulteriore beneficio energetico prodotto.
- **In caso di risparmi energetici inferiori al minimo garantito** (TEP consumati maggiori del previsto) pagamento da parte della PA di canoni commisurati al risparmio minimo garantito con onere dell'extra consumo energetico a carico del privato. In ogni caso il contratto dovrà prevedere il riconoscimento integrale all'amministrazione del beneficio non conseguito.
- **Previsione di penali** (diverse ed ulteriori rispetto al minimo garantito) per ritardi ed altri rischi di costruzione, nonché per carenze nelle attività di gestione e manutenzioni degli impianti.

## Sintesi dei punti rilevanti

- **Pagamento dei canoni** solo dopo la consegna dell'opera, inoltre dovranno essere identificati separatamente i canoni per forniture energetiche e quelli relativi ad attività di gestione e manutenzione.
- **I certificati energetici devono essere valorizzati nel Piano Economico Finanziario e considerati contributo pubblico** ai fini al calcolo della contribuzione massima (50%) per la contabilizzazione off-balance.
- Per i progetti in corso al 1 luglio 2023 (cfr. art.229 comma 2 «Entrata in vigore») per i canoni **verificare la coerenza delle disposizioni contrattuali al sopravvenuto Codice dei contratti pubblici** di cui al d.lgs. 36/2023 (efficace a partire dal 1 luglio 2023).
- Per i progetti in corso al 1 luglio 2023 verificare la coerenza dei documenti tecnici richiamati in convenzione alle norme del nuovo Codice di cui al d.lgs. 36/2023.

Grazie per l'attenzione

Laura Martiniello

Prof. Ordinario Economica Aziendale – esperto di PPP

Per info: [lmartiniello.studio@gmail.com](mailto:lmartiniello.studio@gmail.com)



---

L'Europa investe sul Piemonte, il Piemonte investe su di te