

Aggiudicato il primo Contratto in Italia per il Risparmio Energetico negli Edifici Pubblici con Garanzia di Risultato.

di Sergio Zabet

Si è conclusa a Milano la prima gara per la selezione di una Energy Service Company (ESCO) per la riqualificazione energetica e la gestione di 98 edifici pubblici, in prevalenza scuole, di proprietà di 16 Comuni dell'hinterland milanese che hanno aderito al Patto dei Sindaci ⁽¹⁾.

La gara, per l'assegnazione di una concessione con la formula del Finanziamento Tramite Terzi, è stata gestita dalla Provincia di Milano e consentirà ai 16 Comuni di riqualificare i propri edifici pubblici senza spendere un Euro e di risparmiare sui costi di approvvigionamento di gas e di energia elettrica.

L'investimento, completamente a carico di un consorzio di imprese costituito da quattro Energy Service Companies (ESCOs), Olicar, Carbotermo, Evolve e PrimaVera, ammonta a 13 Milioni di euro e prevede l'isolamento degli involucri edilizi, la sostituzione degli impianti termici ed elettrici con l'adozione di Micro-Cogeneratori e Pompe di Calore, la realizzazione di impianti solari per la produzione di acqua calda sanitaria, la gestione degli impianti tramite telecontrollo.

Il risparmio annuale garantito dalle ESCOs è di oltre 1,3 milioni di Euro, pari al 35% rispetto ai costi attuali, dei quali il 5% resterà fin dal primo anno di concessione nelle disponibilità dei Comuni, in termini di riduzione di spesa a valere sui bilanci comunali.

Il finanziamento delle opere è assicurato da un prestito agevolato della Banca Europea per gli Investimenti (BEI) erogato direttamente alla Esco. Il meccanismo contrattuale consentirà di ripagare il prestito alla BEI con la quota prevalente dei risparmi che si otterranno con gli interventi di riqualificazione energetica. Alla conclusione del contratto che durerà 15 anni, il 100% del "risparmio" sarà di competenza dei Comuni.

Questa è solo la prima fase di un programma d'investimento di 90 milioni di Euro per il quale la Provincia di Milano usufruisce del programma di Assistenza Tecnica denominato "Elena" (European Local Energy Assistance), attivato dalla Commissione europea, gestito dalla BEI e destinato a co-finanziare la gestione del programma e la predisposizione tutta la documentazione necessaria alla realizzazione del programma, tra cui: la definizione dei criteri di selezione delle Imprese, la redazione delle diagnosi energetiche, la stesura di capitolati e bandi di gara, la definizione del sistema di valutazione delle offerte, il monitoraggio dei risultati, l'auditing finanziario, la disseminazione dei risultati.

Secondo gli orientamenti consolidati della giurisprudenza comunitaria ed amministrativa, l'attività delle ESCO è stata inquadrata, in ragione dell'assunzione del rischio imprenditoriale dell'iniziativa, quale Concessione, e non come Appalto. In particolare, il Finanziamento Tramite Terzi (F.T.T.) è stato configurato quale **concessione mista di beni e servizi**, poiché la ESCO assumendo su di sé il rischio imprenditoriale relativo allo svolgimento dell'attività di miglioramento dell'efficienza energetica dei beni dell'amministrazione, utilizza in via esclusiva tali beni, operando investimenti su di essi a scopo di profitto, fornendo indirettamente un vantaggio all'amministrazione titolare.

La ESCO diventa così l'unico soggetto responsabile verso i singoli Comuni e si occupa di tutte le fasi in cui si compone lo schema FTT:

- Fattibilità economico-finanziaria
- Progettazione degli interventi
- Riqualificazione energetica degli edifici e degli impianti
- Conduzione e manutenzione degli impianti
- Copertura finanziaria

⁽¹⁾ Basiano, Canegrate, Cesano Boscone, Corsico, Dairago, Gaggiano, Inzago, Masate, Motta Visconti, Paullo, Pregnana Milanese, Rescaldina, Settala, Settimo Milanese, Trezzano sul Naviglio, Vanzaghella.

In questo modo, il rischio a totale carico della ESCO riguarda sia l'aspetto finanziario relativo all'investimento sia il mancato raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico.

Da rilevare che le forniture del Combustibile e dell'Energia Elettrica sono escluse dalla concessione, per le quali i Comuni sono tenuti ad approvvigionarsi attraverso gli strumenti di acquisto e di negoziazione messi a disposizione da Consip S.p.A. o dalle centrali di committenza regionali, come peraltro disposto dal recente Decreto-Legge 6 luglio 2012, n. 95 (art. 1, comma 7).

Il meccanismo contrattuale è relativamente semplice: a fronte della riqualificazione energetica degli edifici e della loro gestione, il Comune da una parte paga direttamente il combustibile e l'energia elettrica e dall'altra parte corrisponde alla Esco un Canone che viene stabilito di anno in anno sulla base di un cosiddetto "Saldo di Periodo". Se il Risparmio Energetico Effettivo è minore del Risparmio Energetico Garantito, il Comune tratterà la differenza dal Canone; nel caso contrario e auspicato in cui il Risparmio Effettivo sia maggiore del Risparmio Garantito, i maggiori benefici conseguiti saranno ripartiti tra il Comune e la Esco.

I Comuni usufruiscono comunque di uno sgravio di bilancio del 5% del risparmio garantito per tutta la durata della concessione tramite la sottoscrizione da parte della ESCO di un Performance Bond, ovvero di un'assicurazione sulle prestazioni degli interventi di riqualificazione energetica.

Anche i criteri di aggiudicazione delle concessioni sono innovativi e ricalcano le linee guida sviluppate dall'Agenzia per l'Energia di Berlino e ampiamente diffuse in Germania e in Austria ⁽²⁾.

Il sistema di aggiudicazione, per quanto riguarda la parte economica, è basato sui seguenti criteri:

- il Valore Attuale dello Sgravio di Bilancio per i Comuni durante la Concessione;
- il Valore Attuale dello Sgravio di Bilancio per i Comuni dopo la Concessione;
- la Percentuale di risparmio condiviso che il Concessionario riconosce ai Comuni;
- il Valore dell'Investimento che il Concessionario si impegna a realizzare.

Per la realizzazione dell'intero progetto, la Provincia ha istituito un'apposita unità di progetto diretta dal Settore Energia in collaborazione con il Settore Appalti. L'unità è formata da funzionari dei settori Appalti e Energia e include esperti nelle discipline ingegneristiche, economiche e legali appositamente assunti per tutta la durata del progetto. Inoltre, InfoEnergia, società consortile "in house" della Provincia, co-ordina le diagnosi energetiche svolte da studi professionali esterni. Infine, grazie ai Fondi del programma di Assistenza Tecnica Elena è stato possibile disporre di uno dei più affermati Advisor tecnico/legali a livello italiano, lo studio Gianni, Origoni & Partners, per l'assistenza alla redazione della documentazione di gara e per la gestione degli eventuali contenziosi.

Altre due gare con le stesse caratteristiche sono pronte a partire e una terza, in preparazione, riguarda una ventina di scuole del Comune di Milano, con cui è stata avviata una collaborazione finalizzata a ridurre i costi di riscaldamento e illuminazione.

Milano 7 Agosto 2012

⁽²⁾ CONTRACTING-LEITFADEN FÜR ÖFFENTLICHE LIEGENSCHAFTEN - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit – Mai 1998