



***L'evoluzione dei contratti
Servizio Energia***

Ing. Sandro Picchiolutto

F.I.R.E.

La fornitura di calore per la climatizzazione dei locali utilizzati rappresenta la seconda voce, in termini di grandezza, delle spese energetiche da un Comune.

Uno strumento estremamente potente per la riduzione dei costi della climatizzazione, spesso associato ad interventi di riqualificazione impiantistica di ampio respiro, sono i Contratti Servizi Energia definiti all'Art. 1 comma 1 lettera p) D.P.R. 412/93 così come integrato dalla circolare del 23 novembre 1998, n. 273/E del Ministero delle Finanze che ne identifica i criteri minimali.

Il C.S.E. dovrà inoltre svilupparsi conformemente alla norma UNI 10685 /1998 (Manutenzione - Criteri per la formulazione di un contratto basato sui risultati ("global service") e successive, per consentire il risultato di ottenere la fornitura calore – energia e di acqua calda che verrà erogata dal Fornitore.

Discendente dai famigerati Contratti Calore degli anni '70 ed '80, i CSE si sono evoluti integrando nuove opzioni/funzioni quali:

- **L'obbligo contrattuale di registrare a fine contratto un miglioramento della funzionalità e dell'efficienza dell'impiantistica** (*cfr. art.1 D.P.R. 412/93 "contratto servizio energia", l'atto contrattuale che disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia ..., provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia*);

- **La definizione e la realizzazione di un programma di auditing energetico nell'ambito degli oggetti di contratto** (*cfr. circolare 273/E/98 Minifinanze la quale prevede: la diagnosi energetica obbligatoria del sistema edificio-impianto, a seguito della presa in carico, a cura dell'impresa; il rilievo da parte dell'impresa delle caratteristiche tipologiche e tecnologiche dell'edificio per l'attribuzione del coefficiente di consumo specifico ..., dedotto anche a seguito della diagnosi energetica; la indicazione nel contratto degli interventi da effettuare sul sistema edificio-impianto ...*);

- **Il sempre maggior interesse da parte della Pubblica Amministrazione in azioni di riqualificazione energetica degli edifici attraverso contratti di finanziamento Conto Terzi** (sia dal punto di vista impiantistico che strutturale) anche a seguito delle sempre minori risorse disponibili in conto investimento;

- **La progressiva tenuta in conto di fattori esterni/interni in grado di influenzare la performance del contratto** come la possibilità:
 - Da parte dell'appaltatore di ridurre il costo dei vettori energetici attraverso l'accesso al mercato libero;
 - Di variare le performances energetiche degli edifici a seguito di modifiche comportamentali da parte degli utilizzatori;
 - Di acquisire risorse economiche marginali attraverso la valorizzazione dei risparmi energetici attraverso la acquisizione dei Titoli di efficienza energetica;
 - Di doversi misurare con targets assegnati non strettamente energetici (ad es. quote minimali di energie rinnovabili, processi di certificazione ambientale etc.)

L'elasticità cui devono essere soggetti i nuovi CSE viene tuttavia ad essere "pagata" in termini di:

- **Maggiore complessità** dell'operazione nel suo complesso (dalla acquisizione dei dati, alla forma del capitolato, al sistema gestionale). Tutto ciò porta come prima conseguenza la richiesta di personale più qualificato non solo al momento della stesura del bando e del capitolato come della gara (spesso comunque affidato a professionisti esterni), ma anche e soprattutto in fase di gestione del contratto).
- **Maggiore durata contrattuale**, necessaria per permettere il recupero dei maggiori oneri soprattutto finanziari posti in capo all'appaltatore dal piano di riqualificazione energetica oltre alla realizzazione di una certa quota di profitto

Fattore qualificante fondamentale dei documenti contrattuali è la definizione delle condizioni standard di riferimento del patrimonio edilizio.

Tali condizioni si devono intendere suddivise:

- **Nelle condizioni del patrimonio edilizio/impiantistico** in grado di influenzare le possibili opzioni di miglioramento impiantistico, strutturale, gestionale a carico dell'appaltatore;
- **Nei consumi energetici storici** di riferimento del medesimo patrimonio.

In breve, la Pubblica Amministrazione deve sapere in anticipo:

- Da dove parte;
- Dove intende arrivare;
- Con quali mezzi e/o strumenti.

Un C.S.E. definisce:

- obiettivi,
- disciplina,
- normativa
- disciplina contrattuale,

relativa all'erogazione del Servizio.

Fermo restando tutto ciò, le tipologie dei contratti di gestione si sono evolute.

Dalla **Gestione a forfait** (Compenso: forfetario)

Per parte del Fornitore:

- Va effettuata una ragionevole previsione di consumo;
- Il corrispettivo prescinde dalle variazioni climatiche e dalle carenze dell'impianto

Per parte del Committente é necessario:

- attivare una funzione di controllo
- far rispettare i valori di temperatura concordati
- verificare la corretta manutenzione e la sicurezza

Vantaggi: il minor consumo rappresenta un maggior guadagno per l'impresa, pertanto si incentiva l'attuazione di interventi a carico dell'impresa, purché il Tempo di Ritorno dell'investimento sia minore della durata appalto

Svantaggi: è a carico del fornitore l'alea dovuta allo scostamento dall'andamento climatico tipico o dalla volumetria riscaldata

...alla **Gestione a gradi-giorno** (Compenso pattuito: $C = k * GG$)

Vantaggi: Come nel caso "a forfait" si incentivano interventi di risparmio energetico ma non si devono soffrire rischi per incertezza andamento climatico

Svantaggi: Rimane ancora l'alea della volumetria riscaldata attraverso la c.d. Gestione a metro cubo grado-giorno (Compenso pattuito: $C = k * GG * V$)

...alla **Gestione a contabilizzazione del calore**
(Compenso pattuito: a misura sulla base del calore fornito)

Problemi del fornitore

- tenere sotto controllo l'efficienza dell'impianto
- Installazione contacalorie

Problemi del committente:

- non far superare la temperatura prevista
- verificare la precisione delle apparecchiature contacalorie, la corretta manutenzione e la sicurezza

Vantaggi: l'utente conosce il proprio fabbisogno energetico

Svantaggi: il maggior consumo porta ad un maggior guadagno per l'impresa e pertanto (se non sono previsti appositi meccanismi contrattuali correttivi, disincentiva gli interventi a carico dell'impresa e rischia di vanificare quelli realizzati dall'utente

Indipendentemente da ciò il Fornitore deve **redigere un piano di riqualificazione** con:

- Relazione tecnica sullo stato di fatto;
- Individuazione dei punti critici dello stato di fatto;
- Relazione tecnica sugli interventi previsti e motivazione di dette scelte;
- Elaborati grafici delle opere previste;
- Computo metrico e Schede tecniche illustrative;
- Programma indicante delle modalità e tempi di esecuzione.

potendo operare, di fatto, come una ESCO (Energy Service Company).

Spesso però il vincolo maggiore nella realizzazione di adeguate azioni di conservazioni dell'energia risulta la disponibilità delle necessarie risorse finanziarie.

Il Servizio energia evolve così in un finanziamento conto terzi sotto forma di un c.d. "contratto di prestazioni" sulla base del quale:

- il Fornitore individua in accordo con l'Ente Locale alcuni interventi di conservazione dell'energia realizzabili;
- stima il risparmio energetico ottenibile;
- viene a sostituirsi al medesimo nel momento dell'investimento;
- viene rimborsato ricevendo in cambio una quota del valore dell'energia risparmiata;
- resterà proprietario degli impianti realizzati durante l'arco di tempo contrattuale;
- ne sarà responsabile secondo quanto normato dalla convenzione di gestione;
- provvederà al trasferimento di proprietà dell'impianto all'Ente, ove questi lo ritenga conveniente, allo spirare della convenzione medesima.

Le attrattive di questa strategia sono evidenti in quanto la Pubblica Amministrazione realizza un investimento ai fini del risparmio energetico:

- senza sostenere alcun costo iniziale,
- senza correre alcun rischio,
- rimanendo all'interno di un programma di manutenzione e controllo di funzionalità già da tempo avviato.

I punti da considerare con attenzione in un CSE riguardano pertanto:

- i consumi energetici dell'utente ex-ante ed ex-post;
- il possibile andamento dei prezzi dei vettori energetici;
- l'affidabilità nel caso degli impianti basati su fonti rinnovabili;
- la possibilità di prevedere adeguamenti dei corrispettivi in base al mercato ed ai risultati conseguiti come la determinazione di eventuali penali;
- la stipula delle opportune garanzie ed assicurazioni (finanziarie, tecniche)
- la maturità e la standardizzazione dell'azione considerata.

È opportuno considerare la possibilità di:

- integrare il CSE con un cosiddetto “contratto a garanzia di risultato” a garanzia di un risparmio energetico minimo rispetto ai costi correnti,
- operare in collegamento con Istituti di Credito specializzati in finanziamenti di interventi di conservazione dell’energia, al fine di assicurare non solo la finanziabilità ma anche la redditività degli interventi.

Parallelamente, la presenza al fianco della società beneficiaria di persone competenti in materia energetica (ad es. l'energy manager), permettono all'utente di meglio valutare i vantaggi energetici ed economici conseguibili e, di conseguenza, il vantaggio complessivo dell'offerta del CSE.

Gli oneri indotto da tutti questi aspetti fanno sì che ci sia una dimensione economica minima dell'intervento sotto la quale non ha senso ricorrere al FTT.

Sebbene non esiste un valore ben definito in materia, l'esperienza mostra come ma in genere si tratta di un'opzione attivabile oltre i 50.000 €.

Il CSE evolve quindi da un mezzo per "scaricare" su di un terzo tutta una serie i fastidi e responsabilità ad un vero e proprio strumento di Pianificazione Strategica dell'Ente perfettamente integrato con:

- la sua politica energetica;
- la sua politica ambientale
- la politica di controllo qualità;
- il programma di gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente.