

## Feedback del programma di investimento “Energy Efficiency Milan Covenant of Mayors” Il Contratto di Prestazione Energetica (EPC) per la Città di Milano

La Provincia ha assistito il Comune di Milano, nell’adottare un Contratto di Prestazione Energetica con Garanzia di Risultato su 38 edifici scolastici, svolgendone tutte le fasi di Assistenza Tecnica e di “tendering”, fino alla sigla del Contratto Normativo con la Società di Servizi Energetici (ESCo) aggiudicataria.

Entro breve il Comune dovrà approvare e siglare il Contratto Operativo con la ESCo aggiudicataria, considerando che il supporto legale fornito dal progetto Elena termina il 31 di dicembre, data di chiusura sia del contratto Elena-BEI, sia della contabilità provinciale in vista del trasferimento al Governo Metropolitano.

Il meccanismo contrattuale adottato è relativamente semplice: a fronte della riqualificazione energetica degli edifici e della loro gestione, il Comune corrisponde alla ESCo assegnataria della Concessione 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 sono ripartiti tra il Comune e la Escso al 50/50.

I dati salienti dell’offerta vincitrice e aggiudicata definitivamente il primo di Agosto 2014, sono:

Indicatori della Gara (Procedura ristretta)	Valori	Note
Baseline (Combustibili, Energia Elettrica e O&M)	€ 2.270.000	IVA Inclusa
Investimento Minimo Richiesto:	€ 3.500.000	IVA Esclusa
Valore dell’investimento offerto	€ 4.200.000	IVA Esclusa
Risparmio Garantito Annuo sulla Baseline	35%	Pari a € 800.000 annui
Sgravio di Bilancio immediato per il Comune	15% su RGA	Pari € 125.000 annui (5,5% effettivo sulla Baseline)
Extra Saving al Comune per Over Performance	50%	
Canone annuo	€ 680.000	IVA Inclusa
Durata della Concessione	15 anni	
Interventi previsti: conversione a gas di 21 impianti + 3 tlc, installazioni di FV (21), 2 impianti solari termici, alcuni 8 isolamenti di involucri edilizi, 2 sostituzioni di serramenti, interventi su illuminazione e controllo remoto.		

In questo contesto però, a meno di stabili collegati a reti di teleriscaldamento, le quantità e i prezzi di combustibile primario consumato, tipicamente gas naturale, e di energia elettrica fornita, devono essere separati almeno contabilmente e disponibili per il calcolo del Canone annuo dovuto.

Pertanto, limitatamente ai 38 edifici, sarà trasferito anche al Comune un apposito software che consente di realizzare un Protocollo per il Monitoraggio e la Verifica delle Prestazioni e conseguentemente determinare i “Saldi di Periodo”. Da qui a fine 2014 verrà verificato il trasferimento del relativo know-how con apposita fase di formazione.

Tutta l’operazione è “fuori bilancio” per il Comune, in quanto gli schemi contrattuali adottati, rispettano i dettami della Decisione Eurostat dell’11 febbraio 2004, confermata anche in ambito nazionale da una Circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri <sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> La Circolare ha precisato che la spesa per realizzare opere pubbliche può essere contabilizzata fuori bilancio, ai fini del deficit pubblico statale e del “Patto di stabilità”, solo se il canone pagato dall’Amministrazione per ripagare l’investimento del privato non è fisso, ma risulta variabile in base a parametri di prestazione gestionale stabiliti contrattualmente.

L'iniziativa si annovera tra i successi del Programma e tra le prime realizzazioni di Energy Performance Contracting con Garanzia di Risultato in Italia. A livello di intero Programma i risultati hanno quasi raggiunto la soglia del 50% rispetto agli obiettivi fissati con la BEI nel marzo del 2009.

Tuttavia, su € 65 Mln deliberati da BEI e intermediati da MedioCredito Italiano solo € 5 Mln sono stati effettivamente erogati. Da precisare che la "provvista" BEI copre il 75% delle spese di investimento. Il 25% deve essere allocato in equity dalle ESCo.

Evidentemente non c'è abbastanza "tiraggio finanziario" per investimenti in progetti di efficientamento energetico di cui, da una parte non ci sono sufficienti "track records" pubblici ovvero serie storiche consolidate dei costi/benefici degli EPC, e dall'altra non esiste un sistema adeguato di ripartizione del rischio. Gli Istituti finanziari inoltre non brillano per pro-positività e condivisione di criteri e metodi di valutazione degli investimenti.

Ciò è dovuto principalmente alla esiguità dei contratti di EPC in corso e opportunamente monitorati e verificati, ma anche alla mancanza, pressoché generale presso le Amministrazioni Pubbliche, della conoscenza puntuale delle quantità di materie prime utilizzate in termini fisici (m<sup>3</sup> di gas, kWh elettrici, O&M, ecc.), nonché dei relativi prezzi. Negli ultimi decenni si è verificata una sistematica perdita di Sovranità sulla gestione del patrimonio, non compensata da adeguati incrementi di Governance contabile e amministrativa.

Questa conoscenza, peraltro, è essenziale per chi gestisce la contabilità ambientale, dato che l'impatto ambientale si misura principalmente in CO<sub>2</sub> emessa e la CO<sub>2</sub> è correlata in modo diretto e univoco con i combustibili primari.

Una futura replica di Partenariati Pubblico Privati (PPP) dedicati alla riqualificazione e alla gestione del proprio patrimonio immobiliare, che da una parte possa essere off-balance per le PA e dall'altra essere un driver di sviluppo per la Green Economy e per Milano Smart City in generale, necessita che in modo coordinato ed equilibrato si arrivi a:

1. condividere meglio, con il sistema creditizio, criteri e metodi di valutazione per il finanziamento dei programmi di riqualificazione energetica;
2. migliorare l'efficienza di allocazione dei rischi stimolando l'offerta di Performance Bond da parte del Settore Assicurativo, oggi grande assente.
3. last but not least, è opportuno che il Comune si doti di un solido Sistema di Gestione dell'Energia (SGE - ISO 50001) per adeguare il livello di Governance di tutto il suo parco edilizio alle nuove sfide.

Ing. Sergio Zobot – Politecnico di Milano

Docente di Building Physics presso la scuola di Architettura – LM 2

(già Direttore del progetto di Assistenza Tecnica BEI-Elena presso la Provincia di Milano)

Milano, 22 settembre 2014