IL CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO
OBIETTIVI E CARATTERISTICHE

Il contratto di rendimento energetico[1] (o di prestazione energetica, o EPC) è l'accordo con un fornitore di una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, in cui i pagamenti sono effettuati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente ed ottenuto. L'efficienza energetica deve quindi essere verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto.
Sostanzialmente, il contratto EPC prevede che il fornitore realizzi interventi di riqualificazione e miglioramento dell'efficienza energetica su impianti ed edifici di proprietà del cliente, definito "beneficiario".
L'investimento sarà così a carico del fornitore, ed il beneficiario gli corrisponderà una parte del risparmio energetico generato dagli interventi di efficientamento, per l'intera durata del contratto.

Il contenuto del contratto EPC

La norma[2] prevede i seguenti **requisiti minimi** del contratto:

a) un elenco chiaro e trasparente delle misure di efficienza da applicare o dei risultati da conseguire in termini di efficienza;
b) i risparmi garantiti da conseguire applicando le misure previste dal contratto;
c) la durata e gli aspetti fondamentali del contratto, le modalità e i termini previsti;
d) un elenco chiaro e trasparente degli obblighi che incombono su ciascuna parte contrattuale;
e) data o date di riferimento per la determinazione dei risparmi realizzati;
f) un elenco chiaro e trasparente delle fasi di attuazione di una misura o di un pacchetto di misure e, ove pertinente, dei relativi costi;
g) l'obbligo di dare piena attuazione alle misure previste dal contratto e la documentazione di tutti i cambiamenti effettuati nel corso del progetto;
h) disposizioni che disciplinino l'inclusione di requisiti equivalenti in eventuali concessioni in appalto a terze parti;
i) 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);
j) disposizioni chiare e trasparenti per la quantificazione e la verifica dei risparmi garantiti conseguiti, controlli della qualità e garanzie;
k) 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);
l) informazioni dettagliate sugli obblighi di ciascuna delle parti contraenti e sulle sanzioni in caso di inadempienza.

Poiché non esiste un "modello" di contratto EPC[3], è opportuno comprendere i suoi elementi essenziali:
1) si deve raggiungere un obiettivo definito **di risparmio energetico**, misurabile e misurato rispetto ad un valore storico dell'edificio da efficientare;
2) il compenso del fornitore sarà **correlato** al risparmio energetico;
3) il risparmio energetico, in termini economici, dovrà ripagare l'investimento e sarà così sostanzialmente **condiviso** fra le parti.

Il fornitore: la ESCO

Il fornitore si obbliga così al compimento di una serie di interventi e di servizi volti alla riqualificazione e al miglioramento dell'efficienza di un impianto o di un edificio di proprietà di un altro soggetto, il

[1] art. 2, co.2, lett. n) del D.Lgs. 102/2014
[2] allegato 8 del D.Lgs. 102/2014
[3] nel 2023 è stato pubblicato in consultazione da ANAC un contratto tipo di prestazione energetica, una guida per le amministrazioni pubbliche impegnate a realizzare interventi di efficientamento per edifici pubblici

beneficiario, a fronte di un corrispettivo correlato all'entità dei risparmi energetici o al livello di miglioramento dell'efficienza energetica, preventivamente individuati in fase di analisi di fattibilità ed a posteriori ottenuti in conseguenza dell'efficientamento dell'impianto o dell'edificio. Questo soggetto accetta un margine di rischio finanziario, poiché il pagamento che riceve si basa, totalmente o parzialmente, sull'efficientamento energetico conseguito e viene definito dalla norma[4] **ESCO** (Energy Service Company).

Il finanziamento dell'intervento

Il finanziamento dell'intervento può essere a carico di un soggetto terzo, diverso dalla ESCO. Nel **Finanziamento Tramite Terzi[5], o FTT**, il terzo fornisce i capitali e addebita un canone pari a una parte del risparmio energetico conseguito avvalendosi della misura stessa.

Il canone da corrispondere alla ESCO

La base per la determinazione del canone da riconoscere alla ESCO si ottiene dalla differenza fra:

a) la somma del costo storico dei consumi di energia e dei costi di manutenzione
b) la somma dei costi post-intervento.

Si misura così il risparmio ottenuto e perseguito, al netto di una eventuale porzione di risparmio garantito. In presenza di un risparmio conseguito in misura minore rispetto a quello garantito, il canone viene ridotto. In presenza di un risparmio conseguito in misura superiore a quanto originariamente previsto, il contratto EPC può prevedere un bonus.

Le forme del contratto EPC

In relazione alla ripartizione dei rischi, alla copertura del finanziamento ed alla remunerazione della ESCO, si possono individuare le seguenti tipologie di contratto EPC.

Contratto EPC First Out: la ESCO fornisce il capitale, servendosi eventualmente di un finanziamento tramite terzi, ed il risparmio energetico conseguito viene attribuito interamente alla ESCO per tutta la durata del contratto, per poi passare interamente al beneficiario una volta concluso il contratto.

Contratto EPC First in: al beneficiario viene garantita una determinata riduzione della spesa energetica storica ed il risparmio economico eccedente viene attribuito alla ESCO per tutta la durata del contratto.

Contratto a risparmio condiviso (Shared Savings): i proventi del risparmio energetico saranno suddivisi tra le parti e la proprietà degli impianti sarà trasferita al cliente finale beneficiario degli interventi solo alla scadenza contrattuale.

Il beneficiario corrisponde alla ESCO la parte del risparmio pattuita, con cui questa recupera l'investimento iniziale e copre le spese di gestione e manutenzione relative.

Contratto a risparmio garantito (Guaranteed Savings): il beneficiario ottiene direttamente il finanziamento per realizzare l'intervento, e la ESCO garantisce un minimo dei risparmi.

Contratto Servizio Energia "Plus"[6]: insieme con la fornitura dei vettori energetici, viene introdotto l'obbligo di ridurre l'indice di energia primaria per la climatizzazione invernale, per la prima stipula, di almeno il 10 % rispetto al corrispondente indice riportato sull'attestato di prestazione energetica (APE), attraverso la realizzazione di interventi strutturali di riqualificazione energetica degli impianti o dell'involucro edilizio. Nei rinnovi, l'indice di energia primaria si deve ridurre di almeno il 5%.

Vantaggi e difficoltà

I vantaggi di queste tipologie di contratto sono essenzialmente l'assenza di oneri finanziari per il beneficiario ed il trasferimento della totalità dei rischi tecnici e finanziari in capo alla ESCO.

D'altra parte, le difficoltà di queste iniziative sono molteplici: sono molto complessi, tecnicamente ed economicamente, la stesura del progetto di intervento e la stima dei consumi di riferimento, la strutturale del contratto e la sua scarsa conoscenza dello strumento da parte del sistema bancario.

---

[4] art. 2, co. 1, lett. i), D.Lgs. 115/2008
[5] art. 2, co. 1, lett. m), D.Lgs. 115/2008
[6] par. 5, Allegato II, D.Lgs. 115/2008

Aspetti fiscali: incentivi ed agevolazioni

Al fine di accedere ad incentivi ed agevolazioni finalizzati alla gestione ottimale e al miglioramento delle prestazioni energetiche, il D.Lgs. 115/2008 precisa espressamente che il contratto servizio energia Plus ha validità equivalente a un contratto di locazione finanziaria.
Questa interpretazione impone una serie di riflessioni critiche, in primo luogo sull'applicabilità alle altre tipologie di contratto EPC di tali agevolazioni. La precisazione normativa potrebbe intendersi mirare ad escluderle, oppure a ricomprendervi anche il contratto energia Plus che si caratterizza per la prevalenza della fornitura dei vettori energetici e della manutenzione degli impianti rispetto all'obbligazione di miglioramento energetico.
Si evidenzia poi il necessario raccordo fra le caratteristiche del contratto di locazione finanziaria e le modalità delle detrazioni fiscali sulle spese per interventi di efficienza energetica, da un lato, e le diverse caratteristiche dei contratti EPC energia Plus:

- la spettanza delle agevolazioni non può richiedere il pagamento del corrispettivo, distribuito in un arco pluriennale, e pare possibile maturare soltanto all'ultimazione degli interventi previsti;
- l'importo agevolato, individuato nel costo sostenuto dal concedente nel contratto di locazione finanziaria, può essere sostituito alternativamente dal corrispettivo riconosciuto alla ESCO e dai costi da questa sostenuti, a seconda delle modalità di realizzo degli interventi, in proprio o a terzi.

Aggiornato al 12 giugno 2024