

# iren smart solutions



Nuove soluzioni per la rigenerazione urbana.

# Panoramica del quadro normativo

*Maria Cleme Bartesaghi | Studio SFL - Genova*



# 1

## IL DIRITTO INCONTRA L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Un approccio di matrice anglosassone, sulla base del quale non è il diritto a conformare l'economia, ma è l'economia a conformare il diritto, ci porta ad indagare quali forme giuridiche possano essere utilizzate per perseguire risultati di riduzione dei consumi e contestuale salvaguardia dell'ambiente.

Passando dal sistema anglosassone all'antichità, il termine economia deriva dal latino *Oeconomia*, parola che a sua volta deriva dal greco Οἰκονομία, composto di οἶκος «dimora» e -νομία «amministrazione, normazione» ovvero «amministrazione della casa»

A ciò si aggiunga che una delle accezioni del vocabolo economia implica e sottende una modalità di gestione diretta al conseguimento di risparmi.

Chiarito il punto di arrivo, ovvero la necessità di amministrare meglio le nostre case sotto il profilo energetico, per raggiungere la meta occorre compiere una ricognizione delle forme contrattuali che possono essere utilizzate allo specifico scopo.

# 2

## L'AMMISSIBILITÀ DEI CONTRATTI ATIPICI

Il nostro codice civile, pur essendo nato nel 1942, è un codice che presenta molti elementi di modernità ed è improntato ad un concetto di facilitazione dell'economia.

In tale direzione va letto indubbiamente l'articolo 1322.

*Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge e dalle norme corporative. Le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.*

Per questo motivo siamo liberi di adattare modelli contrattuali tradizionali alle nostre esigenze o di creare nuove forme negoziali.

Sul cardine di figure tipiche come l'appalto, sia esso di opere o di servizi, o la somministrazione, possiamo incardinare nuove clausole miranti a rendere più efficienti i nostri consumi di energia.

# 3

## I CONTRATTI ATIPICI NATI IN AMBITO COMUNITARIO

La prassi ha già creato un solco da seguire, mettendo a disposizione modelli contrattuali innovativi rispetto alle forme civilistiche tradizionali.

Una forte spinta in questo campo proviene dall'ordinamento comunitario che, a prescindere dai pacchetti energia (da ultimo il *winter package*), sul fronte prettamente contrattuale ha emanato due direttive:

- la 2006/32/CE recepita con il D.Lgs. 30/05/2008 n. 115
- la 2012/17/UE che abroga la 32, recepita con il D.Lgs. 4/07/2014 n. 102

Con il primo abbinamento si attribuisce un ruolo centrale al contratto servizio energia contemplato dall'articolo 1 del D.P.R 26 agosto 1993 n. 412: la somministrazione perde il suo ruolo di centralità e diventa l'elemento di un servizio.

Il secondo fa un passo ulteriore: il servizio deve anche «rendere»; le nuove parole chiave sono «rendimento energetico» e «garanzia di risparmi».

# 4

## IL CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO (EPC)

In relazione alla diversa allocazione dei rischi e alle forme di finanziamento, la prassi ha tipizzato, tra le più rilevanti, le seguenti forme contrattuali:

- ✓ **First out:** il capitale per gli investimenti è fornito da una ESCo; la proprietà dell'impianto resta ad essa sino al rimborso dell'investimento, attuato in una durata limitata attraverso la cessione dell'intero risparmio conseguito per tutta la durata del contratto
- ✓ **Shared savings:** idem come sopra, ma con una durata più lunga perché il rientro prevede importi annuali minori, trattenendo anche il contraente parte dei risparmi
- ✓ **Guaranteed savings:** il cliente sottoscrive un prestito non con la ESCo, che coordina gli interventi e garantisce un determinato livello di rendimento; si prevede un indennizzo in favore del cliente in caso di consumi maggiori rispetto a quelli garantiti
- ✓ **Build –Own-operate & Transfer (BOOT):** La ESCo progetta, costruisce, finanzia, ha la proprietà e si occupa della conduzione del nuovo impianto per un certo periodo di tempo fissato, al termine del quale trasferisce la proprietà al cliente
- ✓ **Contratto servizio energia Plus:** un contratto "Plus" deve prevedere la riduzione dell'indice di energia primaria per la climatizzazione invernale di almeno il 10 per cento rispetto al corrispondente indice riportato sull'attestato di certificazione, mediante la realizzazione degli interventi strutturali di riqualificazione energetica degli impianti o dell'involucro edilizio indicati nell'attestato di certificazione con anticipo a cura del fornitore. Deve inoltre includere l'installazione di sistemi di termoregolazione asserviti a zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi o a singole unità immobiliari.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!

*Maria Cleme Bartesaghi | Studio SFL - Genova*

