



La diagnosi giuridica



Maria Cleme Bartesaghi | SFL Studio legale

1

COME AMMINISTRARE LE NOSTRE CASE



Il risultato da perseguire è una migliore amministrazione delle nostre «case», sotto il profilo energetico. «Case», che secondo la direttiva UE 27/2012, rappresentano il 40% degli assorbitori di energia a livello europeo. Tenuto conto della eterogenea composizione del patrimonio immobiliare di riferimento, si impone uno strumento contrattuale elastico e personalizzabile



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

LA SPINTA DEL DIRITTO COMUNITARIO



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

CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO: alcune parole chiave



La Direttiva 32/2006, al «considerando» 22 trasforma il risparmio energetico in un valore finanziario negoziabile

Dall'articolo 3 traiamo inoltre le definizioni più rilevanti :

«servizio energetico»: la prestazione materiale, l'utilità o il vantaggio derivante dalla combinazione di energia con tecnologie e/o operazioni che utilizzano efficacemente l'energia, che possono includere le attività di gestione, di manutenzione e di controllo necessarie alla prestazione del servizio, la cui fornitura è effettuata sulla base di un contratto e che in circostanze normali ha dimostrato di portare a miglioramenti dell'efficienza energetica e/o a risparmi energetici primari verificabili e misurabili o stimabili;

5

IL CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO: alcune parole chiave



«società di servizi energetici (ESCO: Energy Service Company)»: persona fisica o giuridica che fornisce servizi energetici e/o altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica nelle installazioni o nei locali dell'utente e, ciò facendo, accetta un certo margine di rischio finanziario. Il pagamento dei servizi forniti si basa (totalmente o parzialmente) sul miglioramento dell'efficienza energetica conseguito e sul raggiungimento degli altri criteri di rendimento stabiliti;

«contratto di rendimento energetico»: accordo contrattuale tra il beneficiario e il fornitore (di norma una ESCO) riguardante una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, in cui i pagamenti a fronte degli investimenti in siffatta misura sono effettuati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente



6

IL CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO NEL D.LGS. 4 LUGLIO 2014 N. 102: l'allegato 8 «Elementi minimi che devono figurare nei contratti di rendimento energetico sottoscritti con il settore pubblico o nel relativo capitolato d'appalto»

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;



7

IL CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO NEL D.LGS. 4 LUGLIO 2014 N. 102: l'allegato 8 «Elementi minimi che devono figurare nei contratti di rendimento energetico sottoscritti con il settore pubblico o nel relativo capitolato d'appalto»

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;



8

IL CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO NEL D.LGS. 4 LUGLIO 2014 N. 102: l'allegato 8 «Elementi minimi che devono figurare nei contratti di rendimento energetico sottoscritti con il settore pubblico o nel relativo capitolato d'appalto»

i) Un'indicazione chiara e trasparente delle implicazioni finanziarie del progetto e la quota di partecipazione delle due parti ai risparmi pecuniari realizzati



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.



9

I PRINCIPALI CONTRATTI DI RENDIMENTO ENERGETICO (EPC, Energy Performance Contract) adottati nel mercato, classificati secondo le modalità di impiego del risparmio che consegue all'intervento



130

- 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

70

- Shared savings:** idem come sopra, ma con una **durata più lunga** perché il rientro prevede importi annuali minori, **con condivisione dei risparmi**, in parte trattenuti anche dal contraente.

100%
SATISFACTION
GUARANTEED

- Guaranteed savings:** la ESCo e il cliente concordano una **soglia di risparmio minimo**, calcolato in base ai risultati della diagnosi energetica e agli studi di fattibilità degli interventi e la ESCo si impegna a garantire che i risparmi non siano inferiori a quanto concordato. In questo tipo di contratto, a differenza degli altri, la ESCo non investe direttamente, ma si incarica di reperire e organizzare il finanziamento per conto del cliente, che sottoscrive il prestito. La ESCo, oltre a reperire il finanziamento, si assume la responsabilità tecnica degli interventi e fornisce il servizio di gestione e manutenzione. Il cliente riconosce alla ESCo un canone con cui retribuisce questo servizio

10

Il Contratto Servizio Energia, base e plus



Art. 16 comma 4 del D.Lgs 115/08

Fra i contratti che possono essere proposti nell'ambito della fornitura di un servizio energetico rientra il contratto di servizio energia di cui all'articolo 1, comma 1, lettera p), del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, rispondente a quanto stabilito dall'allegato II al presente decreto.



Art. 2 Allegato II al D.Lgs 115/08

2. Definizioni.

(...)

- a) **contratto servizio energia**: è un contratto che nell'osservanza dei requisiti e delle prestazioni di cui al paragrafo 4 disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari alla gestione ottimale ed al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia;
- b) **contratto servizio energia «Plus»**: è un contratto servizio energia che rispetta gli ulteriori requisiti di cui al paragrafo 5 e che si configura come fattispecie di un contratto di rendimento energetico;

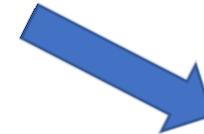
12

Il Contratto Servizio Energia base, Art. 4 allegato II al D. Lgs. 115/08



13

Il Contratto Servizio Energia plus, Art. 5 allegato II al D. Lgs. 115/08



+





Il Contratto Servizio Energia Plus, Art. 5 allegato II al D. Lgs. 115/08

Requisiti e prestazioni del contratto servizio energia «Plus».

1. Ai fini della qualificazione come contratto servizio energia «Plus», un contratto deve includere, oltre al rispetto dei requisiti e delle prestazioni di cui al paragrafo 4, anche le seguenti prestazioni aggiuntive:

a) per la prima stipula contrattuale, 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, nei tempi concordati tra le parti e comunque non oltre il primo anno di vigenza contrattuale, **attraverso la realizzazione degli interventi strutturali di riqualificazione energetica degli impianti o dell'involucro edilizio indicati nell'attestato di cui sopra e finalizzati al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia;**

b) l'aggiornamento dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, a valle degli interventi di cui alla lettera a);

(...)

2. Il contratto servizio energia «Plus» può prevedere, direttamente o tramite eventuali atti aggiuntivi, uno «strumento finanziario per i risparmi energetici» finalizzato alla realizzazione di specifici interventi volti al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, alla riqualificazione energetica dell'involucro edilizio e alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

3. Un contratto servizio energia «Plus», stipulato in maniera conforme al presente provvedimento, è ritenuto idoneo a:

a) realizzare gli obiettivi di risparmio energetico di cui all'articolo 3;

b) **comprovare l'esecuzione delle forniture, opere e prestazioni in esso previste costituendone formale testimonianza valida per tutti gli effetti di legge;** un contratto servizio energia «Plus» ha validità equivalente a un contratto di locazione finanziaria nel dare accesso ad incentivi e agevolazioni di qualsiasi natura finalizzati alla gestione ottimale e al miglioramento delle prestazioni energetiche.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!

Maria Cleme Bartesaghi | SFL Studio Legale