

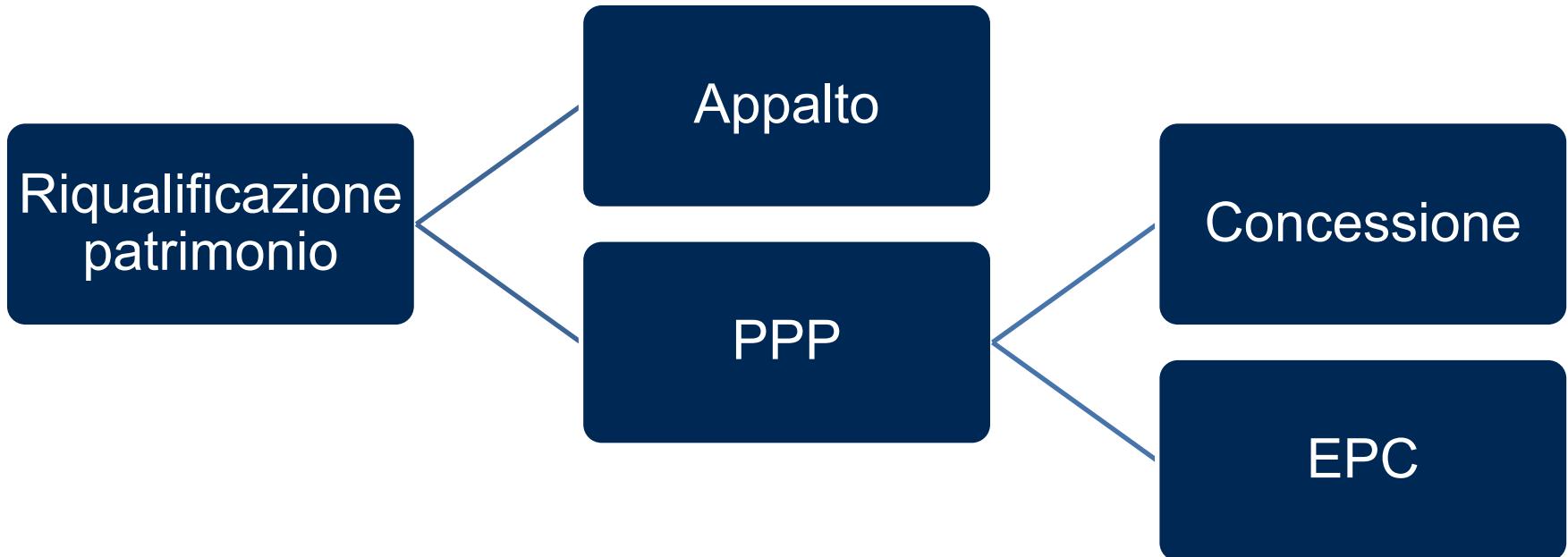
DESIGNED FOR YOUR WORLD

FEDERCASA – SUPERBONUS

Documento di Sintesi

Veronica Vecchi, Niccolò Cusumano

Milano, 15 marzo 2022



- Il modello perseguito può prevedere prevedere
 - lavori
 - lavori + progettazione (appalto integrato – design & build)
 - lavori + diagnosi energetica + progettazione + richiesta incentivo + cessione del credito (DBF)
- Problematiche che portano a una scarsa partecipazione
 - cessione del credito con sconto in fattura → le imprese sono bancabili?
 - dimensione e numerosità dei lotti → le imprese hanno una dimensione sufficiente?
 - certificazioni ambientali → le imprese sono qualificate?
 - tempi → tensioni sul mercato dei materiali rendono difficilmente compatibili gli interventi con le tempistiche previste dalla norma → le imprese sono in grado di assumersi questo rischio?

Concessione di lavori

Art. 3 c.1 lett. uu) D.lgs 50/2016

- un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano l'esecuzione di lavori ... ad uno o più operatori economici
- riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire le opere oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo,
- con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione delle opere

EPC

Art. 2 c.1 lett. n D.lgs 104/2014

- accordo contrattuale tra il beneficiario o chi per esso esercita il potere negoziale e il fornitore
- di una misura di miglioramento dell'efficienza energetica,
- verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto,
- dove gli investimenti (lavori, forniture o servizi) realizzati sono pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente o di altri criteri di prestazione energetica concordati, quali i risparmi finanziari;

- In un contratto di PPP l'OE si deve assumere un rischio operativo, almeno relativo a fluttuazioni lato offerta (c.d. rischio di costruzione e di disponibilità)
 - Tuttavia, un contratto di PPP, in base alle definizioni di Eurostat, deve portare a un incremento del valore degli asset di almeno il 50%, altrimenti non può essere considerato un contratto di PPP
- In un contratto di **EPC** l'OE si assume un rischio di rendimento energetico
 - La principale fonte di remunerazione è rappresentata dal risparmio energetico conseguito
 - Eurostat suggerisce un valore del contributo a fondo perduto non superiore al 10%
- **In entrambi i casi il corrispettivo può ridursi o annullarsi incidendo in modo significativo sul valore attuale netto dei ricavi dell'OE**
- In un contratto di PPP/ Concessione il contributo pubblico (prezzo) non può essere superiore al 49% del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari

Finanziando l'investimento attraverso lo sconto in fattura non si ha un'allocazione dei rischi coerente con il PPP e il costo dell'investimento è quasi esclusivamente coperto dall'incentivo statale e la componente di gestione dell'opera è residuale

Some EPC arrangements can benefit from government-led initiatives in the form of exemptions from liabilities (e.g. reduced tax liabilities for the Partner) or incentives (e.g. reduced energy tariffs for use of renewable energy sources).

- *Eurostat's view is that the value of any exemption or incentive provided by the Authority (or government) to an EPC arrangement constitutes government financing and therefore **does influence the statistical treatment if** the type of exemption or incentive is unique to the EPC arrangement in question. By contrast, if the exemption or incentive is of a type that is available to the wider market in the relevant jurisdiction (e.g. as a matter of law) it **does not influence the statistical treatment**.*

Secondo Eurostat, incentivi disponibili a tutto il mercato, come il Superbonus non configurano un contributo a fondo perduto o comunque non influenzano il trattamento contabile come se fossero un contributo a fondo perduto

- La soluzione migliore sarebbe che fosse l'azienda casa stessa a cedere il proprio credito e corrispondere all'operatore economico un corrispettivo in funzione dell'efficienza energetica conseguita o della disponibilità dell'opera → difficoltà di accesso al credito rendono poco percorribile
- In alternativa i casi aziendali analizzati hanno proposto diverse soluzioni, basate sullo sconto in fattura
 1. Utilizzo dell'incentivo per costituzione di un conto di garanzia (c.d. escrow account) in cui l'OE versa le somme incassate a titolo di credito di imposta e che vengono rilasciate nel corso del contratto sia in forma di contributo a fondo perduto sia in forma di corrispettivo, a cui si possono aggiungere altri corrispettivi o somme a valere sul bilancio dell'Azienda Casa
 2. Utilizzo dell'incentivo come agevolazione nell'ambito di un contratto di EPC, ai sensi di Eurostat, e previsione di un sistema di decurtazioni automatiche/penali, garantite da performance bond, per assicurare i target di efficientamento energetico
 3. allargamento del perimetro contrattuale, portando il valore dell'incentivo a coprire il 49% del valore degli investimenti
 - Richiede maggiori disponibilità finanziarie da parte di Azienda Casa
 - Consente di generare addizionalità, che è lo spirito dell'incentivo fiscale

1. È necessario individuare una componente «gestione» significativa, altrimenti si ha un appalto di lavori:
 - servizio energia → se riscaldamento centralizzato
 - manutenzioni, possibilmente non limitate alle sole opere realizzate → servono risorse addizionali
 - gestione impianti fotovoltaici (manutenzione + cessione energia prodotta)
 - installazione e gestione colonnine ricarica elettrica → quanto questo servizio realisticamente va a beneficio dei residenti ERP?
 - prestazioni sociali a favore dei residenti negli immobili oggetto dell'intervento → richiedono un accordo con il comune / azienda sanitaria
2. Occorre prevedere KPI robusti agganciati a un sistema incentivante in grado di incidere significativamente sul ritorno economico dell'operatore (no penali cosmetiche o KPI che non configurano un rischio operativo):
 - siamo in grado di far rispettare il contratto? l'OE incassa il credito di imposta a prescindere dal contratto purché rispetti i requisiti di legge, come costruire un sistema di indicatori efficace?
 - il mercato è disponibile ad assumersi il rischio di ottenere l'incentivo e un rischio operativo / efficientamento energetico → dai casi analizzati sembrerebbe di sì

- Servizi per la Domiciliarità, opzionali, non vincolanti per l'Ente Concedente e da sottoporre alla valutazione ed approvazione del Comune ... comprensivi delle seguenti attività:
 - coordinamento;
 - assistenza domiciliare;
 - distribuzione pasto al domicilio;
 - teleassistenza;
 - trasporto assistito;
 - comparazione tariffe per Utenze Domestiche, Polizze Assicurative per la Casa.

GLI ELEMENTI MINIMI DI UN CONTRATTO DI EPC

ALLEGATO 8 D.LGS 104/2014

- 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.

- La possibilità di utilizzare il superbonus ha portato alla definizione di diverse soluzioni “street level”, specie in relazione alla combinazione superbonus e PPP
- Tuttavia, date le caratteristiche dell'incentivo e le regole del PPP, sia quelle definite dal Codice dei Contratti sia la disciplina desumibile da Eurostat (seppur con valore di contabilizzazione dei contratti di PPP), non sempre le soluzioni identificate sono ottimali
- Il mercato ha dimostrato un certo interesse anche se non sempre gli operatori economici hanno elaborato proposte sofisticate o comunque adeguate alla complessità
- L'utilizzo del PPP è avvenuto mediante sollecitazione del mercato a presentare proposte a iniziativa privata, trasferendo dunque l'onere della predisposizione del PFTE al mercato
- **La soluzione di un contratto di PPP come EPC sembrerebbe a oggi la strada più pertinente (oggetto degli interventi e KPI di efficientamento energetico senza necessità di legarli a un rischio operativo) e snella (superando la necessità di costituzione di un escrow account)**