

I CONTRATTI EPC PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DOPO IL D.LGS. 73/2020, LA LEGGE 120/2020 E LA LEGGE DELEGA DI RIFORMA DEI CONTRATTI PUBBLICI

Il miglioramento della prestazione energetica come obiettivo di buona amministrazione

Mercoledì 6 Luglio 2022



fsi-partners

Dott. Eros Organni

Agenda

1. Chi siamo

2. Premessa

3. Il contratto di rendimento energetico dell'ASL Toscana Nord Ovest – l'esperienza di Note s.r.l.

4. Il Finanziamento in project degli EPC: l'esperienza di Note s.r.l.



con il patrocinio di:



SPONSOR



Premessa

Per «**Project Financing**» deve intendersi una particolare tecnica di finanziamento. Il finanziamento di uno specifico progetto di investimento, giuridicamente ed economicamente indipendente dalle altre iniziative delle imprese che lo realizzano, che trova la sua principale garanzia nei flussi di cassa generati dal progetto e non prevede il ricorso a garanzie reali e a rivalsa (o *rivalsa limitata*) nei confronti degli sponsor.

Il «Project financing» è dunque sostanzialmente una tecnica finanziaria che va tenuta concettualmente ben distinta dall'istituto della «Finanza di progetto» ex art. 183 e ss. del D.LGS. 50/2016 («Codice») che è essenzialmente una procedura per la scelta del contraente.

È dunque essenziale comprendere la dimensione economica dell'istituto, anche al di là della qualificazione giuridica della procedura. La reale bancabilità del progetto è spesso alla base del successo/insuccesso delle procedure (art. 165 c.3 del Codice)

Anche cronologicamente il finanziamento in project si pone in un momento successivo rispetto all'aggiudicazione e pretende il rispetto di determinate condizioni tecniche, legali e finanziarie

Tale distinzione è talmente evidente che nel caso in oggetto è stato possibile strutturare un finanziamento in project pur in presenza di ad un contratto di EPC qualificato formalmente come Appalto

Il Contratto di Rendimento Energetico dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest – L'esperienza di NOTE S.R.L.

NOTE – Nord Ovest Toscana Energia S.r.l. è la società di progetto, costituita dalle società Consorzio Innova, Consorzio Integra, SOF, Tecnoservice, CoopService e CPL Concordia, che ha sottoscritto, a valle di una procedura di gara promossa nel 2018 dall'Azienda USL Toscana Nord Ovest, un contratto EPC con per il servizio di miglioramento delle prestazioni energetiche delle strutture ospedaliere e socio sanitarie di proprietà dell'azienda sanitaria.

I principali dati del contratto

- Progettazione e realizzazione di un complesso di Interventi su 13 edifici di cui 6 Ospedali e 7 edifici sanitari territoriali (2 ex ospedali e 5 grandi distretti) ubicati nelle province di Pisa, Lucca e Massa – Carrara
- Investimento complessivo di circa 21 milioni
- Obbligo di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti elettrici e termici siti all'interno degli edifici oggetto del contratto oltre che di fornitura di vettori energetici
- Finanziamento degli interventi di riqualificazione energetica completamente a carico dell'aggiudicatario.

Il Contratto di Rendimento Energetico dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest – L'esperienza di NOTE S.R.L.

L'investimento è remunerato attraverso:

- Contributi e incentivi derivanti dagli interventi di riqualificazione energetica di progetto (**Conto Termico 2.0** riconosciuto nella fase iniziale di realizzazione degli interventi - **Certificati bianchi** conseguibili durante la fase di gestione)
- Corrispettivi annuali a carico dell'Azienda USL Toscana Nord – Ovest per l'intera durata contrattuale per la fornitura dei vettori elettrici/termici, per il servizio di manutenzione impiantistica e per la copertura dell'investimento iniziale per **circa 9 milioni** articolati in:
 - Quota di ammortamento annua costante, comprensiva di oneri finanziari, calcolata sul costo di realizzazione degli interventi al netto degli incentivi (Conto Termico/Certificati bianchi) di cui beneficia il progetto
 - Compenso annuo per la gestione, conduzione e manutenzione degli impianti elettrici e termici siti all'interno degli edifici oggetto del contratto
 - Compenso annuo per la fornitura dei vettori energetici

Il Contratto di Rendimento Energetico dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest – L'esperienza di NOTE S.R.L.

- Il confronto con la **spesa storica** dell'ente che si attestava su **10,5 milioni** evidenzia che:
 - il risparmio energetico consente non solo di ripagare l'investimento, ma anche di ottenere un beneficio integrativo per l'ente
 - le clausole contrattuali prevedono poi un ulteriore condivisione degli eventuali maggiori benefici (90/10 sui primi 100k – 75/25 sui secondi 100k e 60/40 per gli ulteriori risparmi)
- Si tratta dunque di una struttura di EPC cd "*shared savings*" e ciò giustifica anche la durata contrattuale prevista di 10 anni +1
- **Il rischio del conseguimento dei risparmi energetici è interamente a carico di NOTE** e non potrà produrre effetti economici sull'Amministrazione. Questo è fondamentale perché l'efficienza energetica richiede un monitoraggio continuo dei consumi: non si esaurisce nella realizzazione degli investimenti

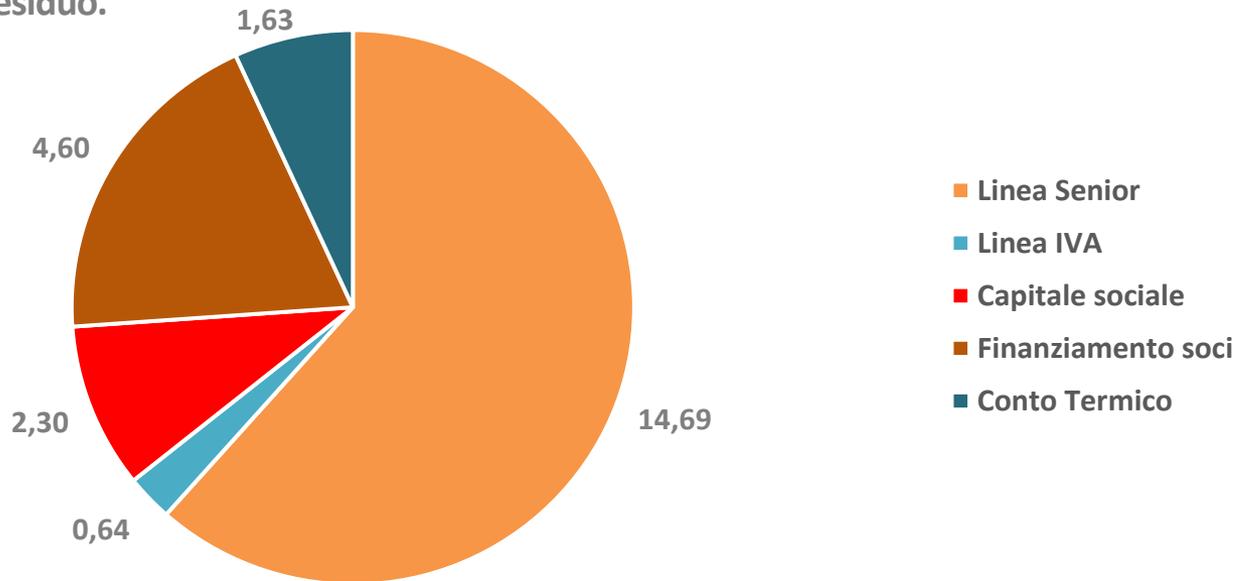
L'efficientamento energetico (obiettivo pubblico) diviene una necessità anche per il privato. Con il contratto EPC si viene così a determinare una «**convergenza di interessi tra pubblico e privato**» in luogo del discusso «**conflitto di interessi tra pubblico e privato**»!

Il Finanziamento in Project degli EPC– L’esperienza di NOTE S.R.L.

I contratti di EPC si prestano particolarmente ad una struttura PF. In senso aziendale questi investimenti non sono infatti da considerare opere fredde perché **creano valore**.

Per l’attuazione dell’operazione NOTE ha sottoscritto a luglio 2021 un contratto di finanziamento su basi **Project Finance** con **Banca Intesa San Paolo** per circa **15 milioni**.

Il **fabbisogno finanziario netto complessivo del progetto per l’intero periodo di realizzazione degli interventi ammonta a circa 24 milioni** coperto attraverso il ricorso al debito bancario, il conto termico e a versamenti degli sponsor a titolo di mezzi propri per il residuo.



SPONSOR



Il Finanziamento in Project degli EPC – L'esperienza di NOTE S.R.L.

Elementi distintivi di un finanziamento su basi Project Financing

Società di progetto (SPV)

La costituzione di una società di progetto è un elemento sostanziale per un finanziamento in project in quanto consente di isolare economicamente e giuridicamente (*ring fence*) dalle altre attività degli sponsor i flussi di cassa del progetto destinati al rimborso del servizio dal debito bancario

Nel caso del contratto EPC dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest, pur in presenza di un contratto di appalto, in modo lungimirante si prevedeva già nello schema di capitolato speciale d'appalto posto a base di gara (art. 12) la facoltà per l'aggiudicatario di costituire una società di progetto in forma di società per azioni o a responsabilità limitata anche consortile

Dopo l'aggiudicazione è stata costituita la società di progetto NOTE – Nord Ovest Toscana Energia S.r.l. che è subentrata al RTI offerente con la sottoscrizione del contratto di rendimento energetico ed è la destinataria del contratto di finanziamento

Il Finanziamento in Project degli EPC – L'esperienza di NOTE S.R.L.

Elementi distintivi di un finanziamento su basi Project Financing

Ripartizione dei rischi

Il buon esito di un'operazione di project financing è strettamente connesso ad un'accurata identificazione dei rischi del progetto e ad una loro corretta allocazione ai soggetti che sono maggiormente adatti ad una loro copertura.

Nel caso specifico, la ripartizione dei rischi è avvenuta con una duplice struttura contrattuale

Il contratto di rendimento energetico trasferisce interamente il rischio operativo a NOTE allocando sulla stessa:

- rischio di costruzione (penali)
- rischio di disponibilità (penali)
- rischio di mancato raggiungimento delle soglie di risparmio energetico definite in sede di gara e alla base dell'offerta economica/incentivi* (qualificazione giuridica)

In un'ottica Project Finance è stata, pertanto, definita una struttura contrattuale che consente a NOTE di trasferire a valle il rischio assunto nel contratto di appalto attraverso:

- Contratto di EPC (Engineering, Procurement, Construction) che trasferisce ai soci operativi il rischio di costruzione
- Contratto di O&M (Operations and Maintenance) che trasferisce ai soci operativi il rischio di disponibilità e di mancato conseguimento delle performance energetiche

Il Finanziamento in Project degli EPC – L'esperienza di NOTE S.R.L.

Elementi distintivi di un finanziamento su basi Project Financing

Il Piano Economico – Finanziario PEF

Il Piano Economico Finanziario è il documento di sintesi dell'intero progetto e racchiude in sé tutti gli elementi di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione. All'interno del piano sono riflessi tutti i termini economici del contratto di affidamento e del contratto di finanziamento. E' il documento informativo che costituisce la base di riferimento per l'intera durata contrattuale

Nel caso della procedura di affidamento del contratto di rendimento energetico di NOTE non è stata richiesta la presentazione formale di un Piano Economico – Finanziario. Ciò nonostante al fine di valutare la sostenibilità economico – finanziaria del progetto gli sponsor hanno predisposto un PEF del progetto in sede di preparazione dell'offerta. Successivamente il PEF è stato oggetto di aggiornamento in sede di strutturazione finanziaria del progetto.

- ✓ Il PEF è un elemento fondamentale di ogni progetto perché al suo interno è definito l'equilibrio economico – finanziario del progetto la cui alterazione è il presupposto per la procedura di revisione delle concessione ex art. 165 del Codice
- ✓ L'inserimento all'interno dell'art. 180 del Codice del Contratto EPC tra le forme di PPP inquadra definitivamente tali tipologie di operazioni nell'ambito delle concessioni e della conseguente necessità di un PEF

Il Finanziamento in Project degli EPC – L'esperienza di NOTE S.R.L.

Elementi distintivi di un finanziamento su basi Project Financing

Garanzie e Security Package

Il security package rappresenta l'insieme di tutte le regole di comportamento contenute in accordi, contratti, garanzie e altri documenti collaterali al contratto di finanziamento che ha lo scopo di mitigare e ripartire i rischi del progetto tra i vari soggetti coinvolti nell'iniziativa.

Il project viene solitamente classificato in due tipologie a seconda del grado di garanzie offerte:

- **Without recourse** (senza rivalsa): non è prevista nessuna garanzia di rivalsa verso gli sponsor e sui terzi. La capacità dell'iniziativa di generare un flusso di cassa sufficiente e la sua strutturazione contrattuale sono gli unici elementi per le banche
- **Limited recourse** (con rivalsa limitata): sono previste garanzie di rivalsa sugli sponsor e sui terzi.

Per il buon esito di un'operazione di finanziamento in project si evidenziano alcuni aspetti del contratto di affidamento richiesti dai soggetti finanziatori e, comunque, in parte già definiti all'interno dello stesso Codice dei Contratti:

- **Cessione preventiva dei crediti presenti e futuri relativi al contratto di EPC** (art. 106, co. 13 del Codice)
- **Step in right** (art. 176, comma 8 del Codice) a favore degli enti finanziatori
- Definizione dell'**indennizzo** in caso di risoluzione della concessione (art. 176, commi 4 e 5 del Codice)



Grazie

fsi-partners

Via Rugabella n.1, 20122
Milano

erosorganni@fsi-partners.it

www.fsi-partners.it