



Roma, 21 maggio 2021

Spett.le costituenda RTI

Free Energy Saving S.r.l.

Via Ufente, 20

04100 Latina (LT)

Rogedil Servizi S.r.l.

Via Ada Negri, 66

00137 Roma (RM)

Luxmaster Plus S.r.l.

Piazza della Repubblica, 24

20124 Milano (MI)

in relazione proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15 e 179, comma 3 D.Lgs 50/2016 per l'affidamento in concessione del servizio di lavori e servizi finalizzati all'efficientamento energetico e al miglioramento sismico degli immobili di proprietà dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma, e sulla base della documentazione che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue

Premesso che:

- la vostra Società, Free Energy Saving S.r.l., in qualità di mandataria di una costituenda RTI come meglio specificato sopra, intende formulare un'offerta relativa all'intervento di cui all'oggetto;
- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto di cui sopra, che si allega alla presente, e l'ha sottoposto alla Società Arcadia 888 S.r.l.

Arcadia 888 S.r.l.
Società di revisione
Via Durazzo 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
Riva - Cod. Fis. 11946441000
www.revis.it



di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, per il rilascio dell'asseverazione come disposto dall'art. 183 comma 9 del decreto legislativo n. 50/2016,

Arcadia 888 assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società attestandone la coerenza nel suo complesso, così come disposto dall'art. 96, comma 4, D.P.R. n. 207/2010 sulla base:

- ✓ del canone per il servizio energia che il promotore intende chiedere all'Ente per l'affidamento della concessione pari ad Euro 700 annui oltre Iva e rivalutazione per ciascuna utenza;
- ✓ dei ricavi medi attesi rivenienti dallo sfruttamento dell'impianto fotovoltaico, pari ad Euro 870.359 annui;
- ✓ del valore complessivo dell'investimento pari ad Euro 816.473.241 Iva inclusa;
- ✓ della modalità di rientro dell'investimento in relazione al quale, su parte di esso, è previsto lo sconto integrale in fattura per il committente e la cessione del credito da parte della Società a primario istituto di credito;
- ✓ della durata della concessione pari a circa 21 anni;
- ✓ del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- ✓ della struttura finanziaria;
- ✓ dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Società si è basata su assunzioni, ipotesi, dati e documentazione relativi al progetto da voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La vostra società si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla Società ai fini della redazione del presente documento.

L'allegato Piano Economico Finanziario è stato analizzato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 96 D.P.R. 207/2010, valutando altresì i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario, così come definito dall'art. 3, comma 1, lettera fff) del D.lgs 50/2016 sulla base dei dati di input e prospettici da Voi ipotizzati. A tal riguardo si

Per la revisione del
Società di revisione
Ing. *[firma]* 11946441000 Roma
06/05/2019
P.Iva - Cod. Fis. 11946441000
www.revis.it

evidenzia come i dati previsionali presenti nel PEF sono basati su assunzioni che, per loro natura, presentano elementi di soggettività che potrebbero non verificarsi o verificarsi in maniera difforme da quella preventivata, così come potrebbero verificarsi scenari non ipotizzabili al momento della stesura del documento. Tali scostamenti potrebbero quindi alterare, in maniera anche significativa, l'equilibrio economico-finanziario del progetto a posteriori.

Tutte le osservazioni e verifiche di cui sopra si riferiscono al PEF allegato al presente documento e non sono pertanto da ritenersi valide in caso di successive modifiche dello stesso.

La presente asseverazione è resa con l'espresso avvertimento che la Arcadia 888 non svolge alcuna funzione di natura pubblica; la presente asseverazione, inoltre, non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Arcadia 888 S.r.l.

Società di revisione ai sensi dell'art. 1 Legge 1966/39

Il Legale Rappresentante


Società di Revisione
Via Durazzo 28 - 00195 Roma
Tel. 06/37514219
P.Iva - Cod. Fis. 11946441000
www.rev888.it

(Eugenio Sigismondi)

committente



Via Lungotevere Tor di Nona, 1
00186 - Roma

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO SISMICO DEL PATRIMONIO DELL'ATER PROVINCIA DI ROMA

Ai sensi dell'Art. 183 comma 15 D.LGS 50/16

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

R.T.I. Costituendo

Mandataria



FREE Energy Saving s.r.l.
via Ufente, 20 - 04100 Latina

responsabile di progetto

Ing. Giorgio Saraceno

responsabile coordinamento progetto

Arch. Maurizio Romano

Mandanti



Rogedil Servizi s.r.l.

Via Ada Negri, 66 - 00137 ROMA
Tel. 06 82002948 Fax 06 82097772
email: servizi@rogedil.com

progetto architettonico

Arch. Francesco Maria Azzopardi

LUXMASTER Engineering s.r.l.

Arch. Pietro Domenico Bertucci

progetto strutturale

Ing. Mariella Cosimi

progetto impiantistico

Arch. Francesco Maria Azzopardi

LUXMASTER +

LUXMASTER Plus s.r.l.
Piazza Della Repubblica, 24 - 20124 Milano

Piano economico finanziario

anno	n. prog. anno	cod.ciente	categoria	sottocategoria	località	fase	n.	rev.	capitolo	tipologia
20	005	411	ATER	PRR	GEN	F	010	0	E	E
						formato	scala			
						A4	-			
		redatto	controllato		approvato		codice			
		Bertucci	Romano		Saraceno		-			

Sommario

<u>1</u>	<u>PREMESSA.....</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>SINTESI DEGLI INTERVENTI PROPOSTI.....</u>	<u>4</u>
2.1	PREMESSA	4
2.2	LAVORI.....	4
2.3	SERVIZI.....	5
2.3.1	SERVIZIO ENERGIA PLUS	5
2.3.2	AUTOCONSUMO COLLETTIVO	Errore. Il segnalibro non è definito.
2.4	ATTIVITA' IN CAPO AL CONCORRENTE	5
<u>3</u>	<u>MODELLO CONCETTUALE ALLA BASE DELLA FATTIBILITA' ECONOMICA FINANZIARIA.....</u>	<u>6</u>
3.1	PREMESSA	6
3.2	MODELLO CONCETTUALE	7
3.3	REQUISITI DI PROGETTO.....	8
<u>4</u>	<u>DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DEGLI INVESTIMENTI, MODALITA' DI FATTURAZIONE E LORO ARTICOLAZIONE TEMPORALE</u>	<u>9</u>
4.1	DETERMINAZIONE DEL QUADRO ECONOMICO DI INVESTIMENTO	9
4.2	MODALITA' DI FATTURAZIONE ATTIVA DEI LAVORI AI SOGGETTI BENEFICIARI.....	12
<u>5</u>	<u>DETERMINAZIONE DEI RICAVI PER IL CONCESSIONARIO.....</u>	<u>14</u>
5.1	CREDITO D'IMPOSTA SULLE OPERE.....	14
5.2	QUOTA RESIDUO Cdi DA SOGGETTI BENEFICIARI P-P'	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.3	RICAVI DA PUBBLICITA'	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.4	CORRISPETTIVI PER I SERVIZI	14
5.4.1	CANONE SERVIZIO ENERGIA PLUS	14
5.4.2	CANONE RISPARMIO ENERGETICO	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.4.3	CONTRIBUTO CONCEDENTE IN CONTO GESTIONE.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.4.4	RICAVI DA FOTOVOLTAICO	15
<u>6</u>	<u>DETERMINAZIONE COSTI GESTIONALI.....</u>	<u>16</u>
<u>7</u>	<u>IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO (PPP) E IL FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI (FTT).....</u>	<u>17</u>
<u>8</u>	<u>MODELLAZIONE DELLE FORMULE DI FINANZIAMENTO, AMMORTAMENTO E TASSAZIONE.....</u>	<u>Errore. Il segnalibro non è definito.</u>

<u>9 CONCLUSIONI.....</u>	<u>19</u>
----------------------------------	------------------

ALLEGATI

- 1 MATRICE DEI RISCHI**
- 2 PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

1 PREMESSA

Il presente documento è redatto nell'ambito del progetto di fattibilità tecnico-economica relativo ai lavori di efficientamento energetico e miglioramento sismico degli immobili di proprietà dell'ATER, redatto da parte del costituendo RTI formato dalle imprese Free Energy Saving S.r.l., Luxmaster Plus S.r.l. e Rogedil Servizi S.r.l.. Tale costituendo RTI nel prosieguo del presente documento sarà indicato anche come "Concorrente" o "Proponente".

Il documento, sulla base delle caratteristiche specifiche dello studio di fattibilità del Proponente, in considerazione degli investimenti per la progettazione ai vari livelli e per la realizzazione degli interventi e dei costi legati alla gestione del servizio secondo quanto previsto negli elaborati progettuali, ha lo scopo di descrivere gli elementi di base e le risultanze del piano economico finanziario al fine di evidenziarne la sostenibilità.

Il Progetto riguarda **356 Edifici** di sola proprietà di ATER, ubicati in **43 comuni** della Provincia di Roma, comprensivi di n. **7.036 alloggi**. È tuttavia previsto che il numero (e l'elenco dettagliato) degli edifici oggetto di effettivo intervento, unitamente ai relativi cronoprogrammi dei lavori, saranno definiti in sede di Progettazione Definitiva, a valle della firma della Convenzione.

2 SINTESI DEGLI INTERVENTI PROPOSTI

2.1 PREMESSA

Gli interventi si inquadrano nell'ambito dei lavori e servizi finalizzati alla riqualificazione energetica degli immobili di proprietà dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma (nel seguito "ATER"), che beneficerà (nel seguito anche "Soggetto Beneficiario") della detrazione risultante dal Decreto Rilancio n. 34/2020 convertito nella Legge n. 77/2020. Tale detrazione, secondo le modalità previste dai medesimi decreti (in particolare mediante il c.d. "sconto in fattura"), potrà essere utilizzata per pagare integralmente al Concessionario gli Interventi oggetto della concessione.

La Concessione avrà durata attualmente stimata in poco più di 21 anni (più esattamente 255 mesi) dalla data di consegna degli edifici al Concessionario, data dopo la quale si susseguiranno:

- Una prima fase di Lavori, di durata orientativa pari a 15 mesi;
- Una seconda fase di Servizi, di durata orientativa pari a 20 anni.

2.2 LAVORI

Nell'ambito dei lavori di riqualificazione energetica dei suddetti immobili sono previste diverse opere da realizzarsi, di seguito riportate.

INTERVENTI SUPER BONUS

- I. Interventi di Efficientamento Energetico sup. opache e trasparenti
 - 1) Realizzazione di isolamento termico sull'involucro edilizio
 - 2) Realizzazione di isolamento termico sulle coperture
 - 3) Sostituzione degli Infissi
- II. Interventi di Efficientamento Energetico impianti termici
 - 1) Sostituzione/Realizzazione delle centrali termiche con rifacimento impianti di distribuzione e adeguamento impianti ove necessario.
- III. Realizzazione di impianti solari termici a servizio della centrale termica
- IV. Interventi di miglioramento sismico

ALTRI INTERVENTI

- V. Impianti Fotovoltaici in copertura

2.3 SERVIZI

La concessione, oltre alla realizzazione dei lavori di riqualificazione energetica e di miglioramento della classe di rischio sismico, prevede la gestione, conduzione e manutenzione:

- degli impianti termici realizzati (di seguito anche "impianti termici"), al fine di erogare un Servizio Energetico;
- degli impianti fotovoltaici realizzati (gli "impianti fotovoltaici") al fine di svolgere il ruolo di "produttore" per i gruppi di autoconsumo collettivo rinnovabile costituiti dagli inquilini degli Edifici.

2.3.1 SERVIZIO ENERGETICO

Il Concorrente fornisce un Servizio Energetico agli Inquilini degli alloggi degli Edifici (fornitura di energia termica sotto forma di acqua calda per riscaldamento e di acqua calda sanitaria) nell'ambito del quale sono anche previste la fornitura del gas naturale per il funzionamento degli impianti termici, la gestione, conduzione e manutenzione degli impianti termici e la contabilizzazione del calore alle utenze. Il contratto di servizio energetico è sottoscritto da ATER Provincia di Roma che, a sua volta, potrà recuperare gli importi per il servizio dagli Inquilini / dagli abitanti degli alloggi.

2.3.2 PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE RINNOVABILE PER GRUPPI DI AUTOCONSUMO COLLETTIVO

Saranno realizzati impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, sulle coperture degli Edifici oggetto di concessione, dimensionati secondo una logica di massimizzazione dell'*autoconsumo collettivo*, rispettando il limite dei 200 kWp per singolo impianto come previsto dalle norme attualmente vigenti.

Su ciascun Edificio (ovvero su gruppi di Edifici, laddove conveniente e possibile, secondo le modalità previste dalle norme applicabili) si costituiranno dei gruppi di "Autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente" (più brevemente anche indicati come "Gruppi di Autoconsumo Collettivo") che – ai sensi dell'art. 42-bis della Legge di Conversione 28/02/2020 n.8 del D.L. 30/12/2019 n. 162 c.d. Decreto Milleproproghe 2020 – possano fruire degli incentivi sull'energia prodotta, immessa in rete e istantaneamente autoconsumata dalle utenze afferenti ai gruppi di autoconsumo (tale energia viene più brevemente denominata "energia condivisa"). Il Proponente svolgerà il ruolo di produttore per conto dei vari Gruppi di Autoconsumo Collettivo costituiti.

2.4 ATTIVITA' IN CAPO AL CONCORRENTE

La realizzazione e gestione delle opere comporta le seguenti attività in capo al Concorrente:

- Progettazione definitiva ed esecutiva e realizzazione delle opere contrattuali;
- Conduzione e gestione degli impianti previsti, per tutta la durata della concessione, che includono le seguenti attività:

- Fornitura di gas naturale;
- Esercizio e conduzione degli impianti termici, anche attraverso sistemi di telegestione e telecontrollo;
- Sostentimento delle spese per il Terzo Responsabile (nominato a cura del Concedente);
- Invio di personale necessario e, dove richiesto, in possesso di patentino a norma di legge, per l'esecuzione di tutte le operazioni di conduzione, manutenzione ordinaria;
- Conduzione, inclusiva di tutte le prestazioni d'opera e della fornitura di materiali d'uso e consumo necessari al regolare e continuo funzionamento degli impianti termici;
- Produzione ed erogazione dell'energia termica (riscaldamento invernale e acqua calda sanitaria), mediante la più razionale utilizzazione degli impianti termici realizzati;
- Manutenzione degli impianti con mezzi e attrezzature adeguate;
- Servizio di reperibilità e pronto intervento;
- Manutenzione straordinaria;
- Produzione e immissione in rete dell'energia elettrica generata attraverso gli impianti fotovoltaici ai fini della massimizzazione dell'"energia condivisa" da parte dei Gruppi di Autoconsumo Collettivo
- Creazione e gestione del censimento completo degli impianti;
- Approvvigionamento, fornitura e stoccaggio dei materiali;
- Smaltimento dei rifiuti prodotti;
- Sicurezza.

Pur non essendo considerata nel presente PEF, sarà possibile aggiungere ai servizi – opzionalmente, su richiesta da parte di ATER – l'erogazione della fornitura di energia elettrica per le utenze condominiali.

3 MODELLO CONCETTUALE ALLA BASE DELLA FATTIBILITA' ECONOMICA FINANZIARIA

3.1 PREMESSA

La Concessione che si fonda sul presente progetto di fattibilità ha come Amministrazione Concedente l'ATER della Provincia di Roma. L'Amministrazione Concedente, al fine di perseguire l'interesse della collettività, definisce le modalità tecnico-economiche mediante le quali attivare un Partenariato Pubblico Privato (PPP) affidando la riqualificazione del parco immobiliare di sua proprietà con la formula del Finanziamento Tramite Terzi (FTT).

La Concessione prevede sostanzialmente due distinte fasi: quella di realizzazione delle opere e quella di fornitura dei servizi pluriennali.

ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Le opere e gli impianti, diversi dagli impianti fotovoltaici, passeranno nella proprietà del Concedente al termine dei lavori. Gli impianti fotovoltaici, invece, rimarranno di proprietà del Concorrente.

EROGAZIONE DEI SERVIZI PLURIENNALI

Il Servizio Energetico è erogato alle singole utenze degli alloggi degli Edifici oggetto della Concessione grazie al diritto d'uso degli impianti termici concesso al Concessionario.

Il servizio di Produzione di energia elettrica per i Gruppi di Autoconsumo Collettivo, invece, è erogato attraverso gli Impianti Fotovoltaici, realizzati e gestiti a cura e spese del Concessionario. Tali impianti resteranno di proprietà e nella disponibilità del Concessionario per l'intera durata della Concessione. Al termine della Concessione, gli Impianti Fotovoltaici saranno ceduti al Concedente.

3.2 MODELLO CONCETTUALE

La sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa si fonda sui seguenti aspetti principali.

- **Progettazione ed esecuzione degli interventi**, con fruizione da parte del Soggetto Beneficiario ATER della detrazione fiscale maturata grazie alla **realizzazione delle opere contrattuali** in ossequio all'agevolazione "Superbonus" introdotta dal c.d. "Decreto Rilancio" (decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34) poi convertito nella Legge n. 77/2020. L'ATER è soggetto che può beneficiare direttamente di tale agevolazione secondo quanto scritto all'Art. 119, comma 9, lettera c);
Tale agevolazione consiste in una detrazione d'imposta concessa per interventi che aumentino il livello di efficienza energetica e/o migliorino la classe di rischio sismico di edifici esistenti. ATER, sostenendo nominalmente le spese per gli interventi sopra indicati, può, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, optare per un contributo di pari importo sotto forma di sconto in fattura (pari al 100% dell'importo) anticipato dal Concorrente che ha eseguito gli interventi, il quale lo recupera sotto forma di Credito di Imposta ("Credito d'Imposta" o "CdI").
Il valore del CdI è pari al 110% dei costi sostenuti in funzione della tipologia di intervento eseguito e dell'entità dell'incremento della classe energetica / del miglioramento della classe di rischio sismico, con specifici valori soglia per categoria di intervento, ed è utilizzabile in 5 rate annuali di pari importo.
Il suddetto Credito di Imposta – come previsto nel PEF presentato – viene ulteriormente ceduto dal Concessionario al sistema bancario.
- **Erogazione di un Servizio Energetico** agli Inquilini degli alloggi degli Edifici oggetto di Concessione, a un costo che, su base annua, si prevede corrisponda ad un risparmio economico a vantaggio degli Inquilini quantificabile nel 5% della stima della spesa attualmente sostenuta (800 €/anno) per riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Per parte sua, il Concedente potrà ri-fatturare tali importi agli Inquilini con uno sconto inferiore (es. 2%) incamerando (a titolo di diritto di riscossione e di copertura delle spese vive) la differenza (3%) a proprio vantaggio.

Il progetto di fattibilità non prevede quindi aggravii di spesa per gli Inquilini rispetto alla spesa storica per il riscaldamento invernale ed acqua calda sanitaria attualmente sostenuta; anzi – come sopra descritto – mediamente ciascun Inquilino

risparmierrebbe almeno il 2% (16 €/anno) della spesa energetica termica storica stimata.

- **Produzione di energia elettrica per i Gruppi di Autoconsumo Collettivo**, grazie agli impianti fotovoltaici installati sulle coperture degli Edifici oggetto di Concessione. Il ruolo di Produttore per i Gruppi di Autoconsumo Collettivo rende il Concessionario titolato ad incamerare gli incentivi previsti dal DM MISE 15/09/2020 per l'energia condivisa. Gli Inquilini, d'altra parte, sulle medesime quantità di energia condivisa, potranno incamerare le somme (equivalenti a costi evitati dal sistema elettrico) definite nella deliberazione ARERA 4 agosto 2020 n. 318/2020/R/EEL (circa 8 €/MWh)

Nei seguenti capitoli si definiscono gli investimenti attesi ed i costi gestionali oltre che i suddetti contributi economici per la stabilità del piano economico-finanziario.

3.3 REQUISITI DI PROGETTO

Si riportano le ipotesi (vincolanti ai fini del presente PF) alla base del presente piano economico finanziario così come riassunte e sintetizzate nella Bozza di Convenzione:

1. possesso – da parte di ATER - delle caratteristiche per essere beneficiario diretto delle agevolazioni c.d. "Superbonus" come previsto dall'Art. 119, comma 9, lettera c) della legge di conversione del "DL Rilancio" DL 19 maggio 2020 n.34 (legge di conversione 17 luglio 2020 n.77);
2. costituzione degli inquilini degli immobili ATER oggetto degli interventi in gruppi di "autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente" (nel prosieguo anche indicati come "Gruppi di Autoconsumo Collettivo", introdotti dall'Art. 42-bis del Decreto Milleproroghe 2020 e regolati dalla deliberazione ARERA 4 agosto 2020 n. 318/2020/R/EEL) per ciascun edificio, per i quali il Concessionario svolgerà il ruolo di produttore di energia da fonte rinnovabile (mediante appositi impianti fotovoltaici realizzati all'interno delle aree degli edifici) e acquisirà il diritto di incamerare l'incentivo previsto per l'energia elettrica condivisa (DM MISE del 16 settembre 2020);
3. normativa e regime fiscale (anche in relazione alle agevolazioni "Superbonus") come in vigore alla data di sottoscrizione della Convenzione, con particolare riferimento anche a decreti/circolari applicativi e/o emendamenti;
4. durata della concessione pari a 21 anni e 3 mesi;
5. completa ammissibilità dei costi degli interventi agevolabili proposti al c.d. "Superbonus"; cioè tutti gli interventi agevolabili proposti presentano importi al disotto della spesa ammissibile;
6. costi degli interventi non agevolabili sostenuti integralmente dal Concessionario;
7. cessione del Credito d'Imposta, maturato per le opere realizzate, a istituti bancari da parte del Concessionario secondo le modalità consentite, già durante l'esecuzione dei lavori secondo "Stati di Avanzamento";
8. spesa annuale energetica post-interventi (per l'energia termica per riscaldamento e acqua calda sanitaria) delle utenze delle singole unità immobiliari ridotta, rispetto alla situazione ante operam, mediamente del 5%;
9. Rimborso, da parte dell'Amministrazione, del Costo del Servizio energetico;
10. [Se presente: Quota di co-finanziamento pubblico "in conto servizi" (Canone di Disponibilità corrisposto dall'Amministrazione Concedente);]
11. Costi di remunerazione del capitale (debito ed equity);

12. Rispetto dei tempi indicati nel cronoprogramma, in particolare, rispetto delle scadenze per il termine dei lavori in relazione alle normative per usufruire del Superbonus (attualmente scadenza 30/06/2022, come da Art. 119, comma 3-bis della citata Legge di Conversione 17 luglio 2020, n. 77, ovvero 30/06/2023 come da Legge 30 dicembre 2020 n. 178, laddove si abbia uno stato avanzamento lavori per immobile pari al 60% al 31/12/2022);
13. Rispetto, tra gli Interventi Agevolabili Oggetto della Concessione, del sottoinsieme di Edifici sui quali avviare e proseguire le lavorazioni, anche in funzione delle autorizzazioni e dello stato di avanzamento delle attività, attraverso emissione di SAL che consentano l'emersione del credito, evitando ove possibile la sospensione del flusso di cassa o delle attività;
14. assenza di cause di forza maggiore.

4 DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DEGLI INVESTIMENTI, MODALITA' DI FATTURAZIONE E LORO ARTICOLAZIONE TEMPORALE

4.1 DETERMINAZIONE DEL QUADRO ECONOMICO DI INVESTIMENTO

Per gli interventi previsti si è provveduto a redigere apposito computo metrico estimativo derivante dalla progettazione preliminare delle opere previste oggetto dallo studio di fattibilità.

Tali computi metrici sono frutto di analisi dei Prezzari Regionali e di benchmark rispetto ai prezzi di mercato per le opere, al fine di addivenire ad un capitolato di intervento economicamente sostenibile e al contempo in grado di soddisfare pienamente le specifiche tecniche di progetto.

L'importo dei lavori tiene conto dell'importo relativo agli oneri per la sicurezza. L'importo lavori contempla inoltre tutti i costi relativi agli obblighi di smaltimento rifiuti, smantellamento impianti esistenti, opere murarie, assicurazioni, ecc. e a carico del Concorrente.

I costi per le attività di project management, contract management, i nuovi allacci e le volture di quelli esistenti e la Direzione di cantiere, sono a carico del Concorrente ed inclusi nell'importo lavori.

Nella voce Spese Tecniche sono stati considerati i costi per il rimborso delle spese sostenute per la predisposizione del progetto di fattibilità posto a base di gara secondo l'art. 183 del Codice Appalti. Tale voce, inoltre, contempla i costi per i rilievi di campo, la progettazione definitiva ed esecutiva, il Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e per l'ufficio di Direzione Lavori a carico del Concessionario, oltre a tutti gli accertamenti tecnici in corso d'opera e per i collaudi previsti dalle norme tecniche di riferimento. Sono inoltre inclusi i costi per le asseverazioni tecniche e i visti di conformità delle consuntivazioni delle spese per i lavori agevolabili, necessari per la corretta gestione tecnico-amministrativa del Credito d'Imposta relativo al c.d. "Superbonus" 110%.

Ai costi suddetti contribuiscono, inoltre - ai fini della definizione dell'investimento del Concorrente - anche gli importi a disposizione dell'Amministrazione Concedente per le proprie spese tecniche di supporto al RUP (tra i quali sono stati considerati anche la supervisione alla Direzione dei Lavori, le verifiche amministrative sulla documentazione prodotta per le agevolazioni Superbonus 110%), la verifica e validazione del progetto, la pubblicazione del bando e il collaudo amministrativo.



Quanto alle cauzioni, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 2, comma 4, D.L. n. 76/2020, così come convertito dalla L. n. 120/2020, considerato l'obiettivo di efficientamento energetico perseguito dalle agevolazioni c.d. "Superbonus" quale elemento fondamentale del Piano nazionale integrato per l'energia e il clima (Pniec), considerato altresì il valore dell'iniziativa e l'esigenza di favorire la massima partecipazione alla presente procedura in uno con i principi di proporzionalità e adeguatezza dell'azione amministrativa, si ritiene congrua l'indicazione di una **garanzia provvisoria pari ad euro 2.000.000 €** (ossia il 2% di 100.000.000 €), nonché di una **cauzione definitiva pari ad euro 10.000.000 €** (ossia il 10% di 100.000.000 €, importo desunto in analogia a quanto sancito dall'art.104 del D.Lgs. 50/2016 in relazione alle "garanzie per l'esecuzione di lavori di particolare valore"). Al riguardo, la richiesta di garanzie maggiori decreterebbe l'impossibilità di ottenere dal mercato quanto richiesto. Tali importi soggiacciono alle ulteriori riduzione o esclusione delle cauzioni previste dagli artt. 93 e 103 del D.Lgs. n. 50/2016.

Nel seguente quadro economico sono sinteticamente riportate le voci di costo costituenti l'investimento previsto dal Concorrente per tutti gli edifici oggetto di intervento. Per l'elaborazione del piano economico finanziario, **l'investimento è quindi pari a 816.473.241,15 € di cui 87.666.568,73 di IVA.**

Tabella 1: Quadro economico di investimento

QUADRO ECONOMICO			
Sigla	Descrizione		Costo
A)	Opere dell'appalto		
A1)	Importo lavori lordi: OPERE EDILI	€	382.403.402,64
A2)	Importo lavori lordi: OPERE STRUTTURALI ED OPERE ACCESSORIE	€	-
A3)	Importo lavori lordi: IMPIANTI	€	115.295.927,98
A4)	Importo lavori lordi: IMPIANTO FOTOVOLTAICO E MESSA A NORMA UI	€	42.656.102,60
	Importo lavori al netto degli oneri della sicurezza	€	540.355.433,23
	Oneri della sicurezza: oneri e costi della sicurezza non soggetti a ribasso (opere provvisorie di sicurezza, ponteggi, puntellamenti, recinzioni di cantiere, ecc. in ottemperanza al DLgs n° 81/2008)	€	42.686.764,14
A5	IMPORTO LAVORI E SICUREZZA IVA ESCLUSA	€	583.042.197,37
A6	IVA su Lavori	10,00%	€ 58.304.219,74
A	IMPORTO LAVORI IVA INCLUSA		€ 641.346.417,10
B	Spese tecniche - SOGGETTE A SUPERBONUS		
B1	Lavori in economia e rimborsi previa fattura	€	-
B2a	Accertamenti e indagini (compreso CNPAIA)	€	22.225.787,53
B2b	Rilievo geometrico dei manufatti (compreso CNPAIA)	€	-
B2c	APE CONVENZIONALE ANTE (compreso CNPAIA)	€	-
B2d	APE CONVENZIONALE POST (compreso CNPAIA)	€	-
B3	Imprevisti	€	-
B4a	Spese tecniche per la progettazione e Coordin. Sicurezza Prog (compreso CNPAIA)	€	18.273.472,80
B4b	Spese tecniche per la Direzione dei Lavori (compreso CNPAIA)	€	21.516.705,33
B4c	Spese tecniche per il Coordin. Sicur. in fase di Esecuzione (compreso CNPAIA)	€	6.136.176,58
B5	Spese tecniche per lo sviluppo del progetto di fattibilità (compreso CNPAIA)	2,50%	€ 13.508.885,83
B6	Spese accertamenti di laboratorio e verifiche previste nel CSA	€	1.724.547,55
B7	Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) (compreso CNPAIA)	€	2.756.284,85
B8	Rilascio visto di conformità fiscale (compreso CNPAIA)	€	7.174.117,80
B9	Asseverazione effettuata dalla D.L. (calcolato da parcella compreso CNPAIA)	€	1.021.059,78
B10	IVA 22% su spese tecniche (da B1 a B9)	22,00%	€ 20.754.148,37
	Spese tecniche - Assicurazioni - Cauzioni - NON SOGGETTE A SUPERBONUS	€	16.760.192,57
B11	Assicurazioni	€	-
B12	Cauzioni in fase di GARA e ASSEVERAZIONE PEF	€	-
B13	Cauzioni in fase REALIZZATIVA	€	-
B14	Cauzioni in fase GESTIONALE	€	-
B15	Supporto su asseverazione tecnica (compreso CNPAIA) - non soggetta a SUPERBONUS	€	-
B16	IVA 22% su spese tecniche (B16) - non soggetta a SUPERBONUS	22,00%	€ 981.406,85
B	TOTALE SPESE TECNICHE IVA INCLUSA		€ 132.832.785,85
C	Somme a disposizione dell'Amministrazione		
C1	Supporto al RUP - fase di GARA, validazione tecnica e verifica fiscale del progetto definitivo (compreso CNPAIA)	€	10.908.939,76
C2	Spese per supervisione e coordinam. della D.L. e della C.S.E. (compreso CNPAIA)	€	16.288.976,30
	Art. 113 comma 1, 2 e 4 del D. Lgs. 50/2016 (20% del 2% di A)	€	-
	Art. 113 comma 1, 2 e 3 del D. Lgs. 50/2016 (80% del 2% di A)	€	-
C3	Spese per commissioni giudicatrici e per pubblicità ed opere artistiche (compreso CNPAIA)	€	249.600,00
C4a	Collaudo tecnico amministrativo (QdL.01) - Revisione tecnico contabile (Parte II, Titolo X, d.P.R. 207/10)(QdL.02) - (compreso CNPAIA) - NON AGEVOLABILE	€	3.680.645,83
C4b	Collaudo statico - Collaudo tecnico funzionale degli impianti (d.m. 22/01/2008 n°37) - APE (ex Attestato di certificazione energetica) - AGEVOLABILE	€	3.539.082,53
C5	IVA 22% su spese (C1-C3-C4a-C4b)	22,00%	€ 7.626.793,77
C	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 42.294.038,19
A+B+C	TOTALE INTERVENTO		€ 816.473.241,16

Oltre a tali importi, il Concorrente ha l'onere di versare all'Amministrazione Concedente un importo pari a **277.161,03 €** (suddiviso sulla durata della fase di Servizi della Concessione) per l'acquisizione del **diritto di superficie** sulle aree sulle quali sono realizzati gli impianti fotovoltaici per l'intera durata della concessione.

Per quanto allo sviluppo temporale dell'investimento, i cronoprogrammi (quello generale dell'iniziativa e quelli di dettaglio per i singoli cantieri) saranno realizzati in sede di

Progettazione Definitiva. Ai soli fini del presente PEF si sono assunte le seguenti date cardine:

- Inizio lavori: 01/04/2022
- Fine lavori: 30/06/2023
- Fine concessione: 30/06/2043

I lavori si svolgeranno dunque in un arco temporale massimo di 15 mesi, mediante organizzazione dei cantieri tale da realizzare gli interventi parallelamente su gli edifici oggetto di intervento.

4.2 MODALITA' DI FATTURAZIONE ATTIVA DEI LAVORI

La presenza di agevolazioni fiscali richiede una particolare attenzione alle modalità di fatturazione e di gestione delle aliquote IVA.

Ai fini della determinazione dell'agevolazione fiscale, è utile suddividere l'importo dell'investimento tra:

- Lavori agevolabili;
- Lavori non agevolabili;
- Assicurazioni e Asseverazioni
- Spese tecniche;
- Somme a disposizione dell'Amministrazione Concedente.

Il Concorrente emetterà fattura nei confronti di ATER relativamente ai **lavori agevolabili**, applicando un ragionevole margine rispetto ai costi sostenuti, e alle **spese tecniche**. In questa ottica, il valore dell'investimento indicato nella precedente Tabella 1, è stato ottenuto applicando uno sconto (medio di mercato) ai valori da prezzo pari a circa il 16,5%.

I lavori **non agevolabili** sono:

- Impianti Fotovoltaici (si tratta di opere in realtà agevolabili ma che, per scelta, il Concorrente ha deciso di realizzare a costi propri, secondo il c.d. "modello ESCo");
- Interventi di messa a norma (si tratta dei lavori necessari per consegnare, a fine lavori, edifici completamente "a norma"; si è ritenuto che tali lavori possano essere ricondotti a lavori agevolabili nella misura del 50% ma che il restante 50% del loro importo resti non agevolabile).

Per i lavori non agevolabili il Concorrente non emetterà alcuna fattura. Il relativo importo è presente negli ammortamenti del PEF proposto.

Sono state previste delle spese per **polizze assicurative** a copertura dei lavori eseguiti (polizza "CAR" con appendice "manutenzione estesa" e polizza "decennale postuma").

È stata inoltre considerata la spesa da sostenere per le **asseverazioni** di legge ("Superbonus", Legge n. 77/2020) sui lavori agevolati.

Inoltre, il Concorrente non fatturerà i costi indicati nel quadro economico di investimento come **"Somme a disposizione dell'Amministrazione"** in quanto tali costi non sono ascrivibili alla vendita delle opere ma esclusivamente alla procedura di affidamento in concessione. Tali somme saranno **pagate sostanzialmente a Stato Avanzamento Lavori**, a valle dell'approvazione della Progettazione Definitiva e dell'emissione della relativa revisione del Piano Economico Finanziario (denominato anche "PEF Finale"), momento in corrispondenza del quale risulteranno definitivamente individuati gli edifici oggetto di

5 DETERMINAZIONE DEI RICAVI PER IL CONCESSIONARIO

Come espresso al capitolo 3, i ricavi per il Concessionario hanno varia natura e provenienza e sono derivanti da norme fiscali specifiche o da canoni per il servizio.

Nel presente capitolo si definisce lo scenario di ricavi per il Concessionario alla base del presente piano economico-finanziario assieme alla modalità di rivalutazione annuale dei canoni previsti, nel corso della concessione.

5.1 CREDITO D'IMPOSTA SULLE OPERE

L'ammontare dei ricavi corrisponde al valore dei lavori agevolabili, indicato in Tabella 2. Da tale valore deriva la detrazione spettante ad ATER che viene ceduto con lo sconto in fattura al Concorrente. La detrazione spettante è calcolata in base alle spese sostenute entro il 30 giugno 2023.

Conseguentemente, l'ammontare della detrazione fiscale, che costituisce il Credito di Imposta riconosciuto al Concorrente per mezzo dell'opzione Sconto in fattura esercitata da ATER, può essere così sintetizzato.

Tabella 3: Dettaglio dell'ammontare del Credito d'Imposta

VOCE	IMPORTI IVA INCLUSA (€)
TOTALE FATTURATO	€ 815.785.114,32
DETRAZIONE Cdi (110%)	€ 897.363.625,75

Complessivamente, l'ammontare del Cdi considerato ai fini del presente PEF è pari a euro 897.363.625,75.

Tutti gli Interventi agevolabili previsti accedono ai benefici dell'agevolazione "Superbonus", rimanendo i loro importi al di sotto delle soglie massime di spesa. In pratica, **tutto il costo "sostenuto" dal Concedente per tali interventi è oggetto di detrazione fiscale e di trasformazione in Credito d'Imposta a vantaggio del Concessionario, previo "Sconto in Fattura".**

5.2 CORRISPETTIVI PER I SERVIZI

5.2.1 SERVIZIO ENERGETICI

Come espresso al paragrafo 2.3.1 il Servizio Energetico previsto non prevede aggravii di spesa per l'utenza rispetto alla spesa storica per il riscaldamento invernale ed acqua calda sanitaria attualmente sostenuta, in media, da ciascun utente. Anzi, la Concessione prevede un risparmio medio minimo a base d'asta - per singola utenza - pari al 5% rispetto alla spesa storica.

La spesa storica annua media di riferimento per ciascuna utenza è stata stimata in 800,00 €/anno oltre IVA.

intervento e, quindi, risulteranno definitivamente individuati anche i valori del Quadro Economico del progetto.

Quanto alle **cauzioni**, sono state previste una **garanzia provvisoria** pari ad **euro 2.000.000** (ossia il 2% di euro 100.000.000) ed una **cauzione definitiva** pari ad **euro 10.000.000** (ossia il 10% di euro 100.000.000).

Con le premesse di cui sopra, si prevede che il Concessionario avrà speso, al momento dell'emissione del PEF Finale (PEF rivisto a valle dell'approvazione della progettazione definitiva), circa 850.000 € + IVA.

Nella tabella seguente si riporta la suddivisione dell'investimento per evidenziare gli importi fatturati e l'IVA applicata.

Tabella 2: Importi dell'Investimento da fatturare

DESCRIZIONE	IMPONIBILE €	IVA €	Da Fatturare
Lavori agevolabili	€ 638.733.866,68	€ 63.873.386,67	SI
Spese tecniche – agevolabili	€ 92.768.738,50	€ 20.409.122,47	SI

Conseguentemente, il canone Servizio Energetico mediamente a carico di ciascuna utenza è stato assunto pari a 760,00 € oltre IVA all'anno.

Il canone in questione (sommato su tutti i 7.036 Inquilini) è fatturato ad ATER che ne rifattura gli importi ai singoli Inquilini, trattenendo (a titolo di diritto di riscossione e di copertura dei costi vivi sostenuti) 24 €/anno/utenza (per un **importo annuo totale pari a 168.864 €/anno**)

È prevista una rivalutazione annuale nella misura del 60% in funzione della variazione del costo dell'energia e per il restante 40% alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

In particolare

$$QSE1 = QSE0 (0,6 \times GASN/GAS0 + 0,4 \times ISTAT)$$

Dove:

QSE0: quota canone offerto dal Concorrente indicato nell'offerta economica.

QSE1: quota canone revisionato al periodo di riferimento.

GAS0: prezzo del gas metano pubblicato dall'ARERA nel trimestre di riferimento iniziale. Viene utilizzato il prezzo per il servizio di maggior tutela, comprensivo delle imposte, per gli usi civili utenza domestica.

GASN: prezzo medio pesato del gas metano pubblicato dall'ARERA, calcolato nei modi di cui al punto precedente, nei quattro trimestri dell'anno in cui si è svolto il servizio.

ISTAT: variazione % dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati riferito al periodo di riferimento.

5.2.2 RICAVI DA FOTOVOLTAICO

Gli Inquilini (per singolo edificio o per gruppi di edifici) costituiscono dei "Gruppi di Autoconsumo Collettivo", secondo la normativa applicabile, in relazione alla produzione degli impianti fotovoltaici installati nelle aree di competenza di ciascun edificio. Tali impianti (circa 5,5 MWp di potenza installata, di proprietà del Concorrente per l'intera durata della concessione) producono energia (immessa nella rete BT) per tali gruppi di "autoconsumo collettivo", con fruizione degli incentivi previsti dal DM MISE 15/09/2020 (100 €/MWh di energia "condivisa", cioè immessa in rete e istantaneamente consumata dalle utenze afferenti ai Gruppi di Autoconsumo Collettivo definiti) o derivanti dalla vendita alla rete (40 €/MWh per l'energia – prudenzialmente stimata nel 10% della produzione totale - eventualmente immessa in rete ma non "condivisa").

Le "utenze comuni" degli edifici (luci scale, ascensori, ecc.) - collegate "dietro al contatore" direttamente agli impianti fotovoltaici – beneficeranno, sull'energia direttamente assorbita dagli impianti fotovoltaici, di uno sconto del 5%.

I ricavi attesi dal FV per il Concorrente sono stimati pari a ca. euro/anno **870.359** (media lungo la durata del contratto).

6 DETERMINAZIONE DEI COSTI GESTIONALI

Con riferimento ai servizi indicati al paragrafo 2.3, le macrovoci relative ai costi operativi e gestionali che saranno sostenute dal Concorrente risultano essere le seguenti:

- Fornitura di energia primaria (gas naturale per il funzionamento degli impianti termici);
- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Personale per la conduzione e gestione degli impianti;
- Costi per l'infrastruttura posta in opera per la supervisione ed il telecontrollo degli impianti;
- Costi per la control room e per la sede operativa costituite appositamente per la gestione degli impianti;
- Costi per il servizio di reperibilità ed il pronto intervento;
- Costi per l'infrastruttura di comunicazione a servizio dell'Utenza e della Stazione Appaltante;
- Project Management e coordinamento dei rapporti con la Stazione Appaltante;
- Assicurazioni e contingency;
- Costi di struttura.

Tali costi saranno sostenuti dall'inizio del periodo di gestione degli Impianti a valle del collaudo degli stessi.

Il totale dei costi operativi annui (stimati) sostenuti dal Concessionario è pari mediamente a circa 3.770.266 €/anno oltre IVA.

7 IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO (PPP) E IL FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI (FTT)

In assenza di risorse dirette conferibili dall'Amministrazione, è possibile optare per un Partenariato Pubblico Privato (PPP) e individuare una possibile procedura di affidamento del servizio con la formula del Finanziamento Tramite Terzi (FTT).

Ai sensi dell'art. 3, lett. Eee), del D. Lgs. 18/04/2016 n. 50, si definisce contratto di partenariato pubblico privato

“il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connesso all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore”.

L'art. 23, comma 5, del D.lgs. 50/2016 (nuovo codice dei contratti pubblici), prevede la realizzazione di un apposito studio di fattibilità tecnica ed economica che individui, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. Per valutare un intervento di partenariato pubblico-privato, anche ai fini di contabilità pubblica, è necessario procedere ad un esame della ripartizione dei rischi tra soggetto pubblico e soggetto privato.

Tale esame deve fare riferimento ai criteri contenuti nelle decisioni Eurostat, richiamati in particolare, alla decisione "Treatment of public-private partnerships" dell'11 febbraio 2004, con la quale Eurostat ha fornito indicazioni per il trattamento nei conti economici nazionali delle tipologie di partenariato pubblico-privato. Queste operazioni devono essere caratterizzate dai seguenti elementi:

- un rapporto contrattuale tra pubblico e privato di lungo periodo avente ad oggetto la costruzione di una nuova infrastruttura o la ristrutturazione di una infrastruttura esistente;
- l'opera deve riguardare settori in cui la pubblica amministrazione possiede un forte interesse pubblico;
- la pubblica amministrazione deve essere l'acquirente principale dei servizi.

Secondo la decisione Eurostat, i beni oggetto di tali operazioni non devono essere registrati nei conti delle pubbliche amministrazioni, ai fini del calcolo dell'indebitamento netto e del debito, soltanto se vi è un sostanziale trasferimento di rischio dalla parte pubblica alla parte privata e ciò avviene quando il soggetto privato assuma il rischio di costruzione nonché almeno uno dei due rischi di disponibilità o di domanda.

Affinché il rischio sia effettivamente trasferito sul privato è necessario che i pagamenti pubblici siano correlati all'effettivo ottenimento del servizio reso ed il soggetto pubblico ha diritto di ridurre i propri pagamenti nel caso in cui i parametri prestabiliti di prestazione non siano raggiunti.

È necessario operare un'attenta analisi dei rischi a carico delle parti contrattuali atteso che, affinché l'operazione di partenariato pubblico privato possa essere considerata "off balance" secondo la decisione Eurostat, dei tre rischi di costruzione, di domanda e di disponibilità, almeno due - normalmente, quelli di costruzione e di disponibilità - devono pienamente sussistere in modo sostanziale e non solo formale a carico del privato.

In presenza di partenariato pubblico-privato, ovvero con almeno due rischi rispetto ai tre rischi classificati da Eurostat di costruzione, di domanda e di disponibilità a carico del soggetto aggiudicatario privato, i canoni devono ritenersi ascrivibili al titolo della spesa corrente. In allegato è riportata la **matrice dei rischi** per il presente progetto relativa alle opere calde e fredde, a cui si rimanda per le considerazioni del caso.

Tra le forme di partenariato pubblico-privato deve inserirsi anche l'appalto di servizi con Finanziamento Tramite Terzi (F.T.T.).

Il Finanziamento Tramite Terzi è stato introdotto dalla direttiva 93/76/CEE in cui viene definito "Fornitura globale dei servizi di diagnosi, installazione, gestione, manutenzione e finanziamento di un investimento finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica secondo modalità per le quali il recupero del costo di questi servizi è in funzione, in tutto o in parte, del livello di risparmio energetico."

In seguito, il Decreto Legislativo n. 115 del 30 maggio 2008 - in attuazione della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza energetica degli usi finali dell'energia e i servizi energetici - all'articolo 2 lettera m) prevede il Finanziamento Tramite Terzi, individuandolo come la procedura più efficace per realizzare interventi di efficienza energetica. Si tratta di un accordo contrattuale che, oltre al fornitore di energia e al beneficiario della misura di miglioramento dell'efficienza energetica, prevede un terzo soggetto che fornisce i capitali per l'intervento e addebita al beneficiario un canone pari a una parte del risparmio energetico conseguito avvalendosi della misura stessa. Il terzo può essere, ma non necessariamente, anche una ESCo.

L'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici, con deliberazione del 6/07/2011 n. 71, ha affermato che, attraverso lo strumento del Finanziamento Tramite Terzi, le Energy Service Company (E.S.Co.) o altri soggetti qualificati possono favorire gli interventi di razionalizzazione energetica, sostenuti non più da contributi pubblici a fondo perduto o dal credito tradizionale ma da investimenti attivabili con capitale privato, realizzando così una forma di partenariato pubblico privato (PPP) e pertanto l'appalto realizzato attraverso il finanziamento tramite terzi si caratterizza, proprio per la formula del finanziamento, nella fornitura globale dei servizi di: diagnosi, finanziamento, progettazione, installazione, gestione e manutenzione di un impianto tecnologico dalle cui prestazioni deriverà il risparmio energetico e quindi monetario che permetterà all'impresa aggiudicataria dell'appalto misto di concessione con durata a lungo termine di recuperare l'investimento effettuato e remunerare il capitale investito.

Al riguardo, la deliberazione AVCP citata, ritiene essenziali, per un utile funzionamento del sistema di FTT: una corretta diagnosi energetica; uno studio di fattibilità, un corretto piano finanziario che preveda il periodo di ammortamento del capitale impegnato e il relativo tempo di ritorno.

La presenza di un operatore privato, che riqualifichi e gestisca impianti di interesse pubblico introducendo risorse economiche che si ripagano con il risparmio ottenuto, richiede che il quadro economico inserito a base d'asta sia congruo e sostenibile. In presenza di interventi di riqualifica non correttamente valutati, sottostimati o che non producono i benefici di risparmio ipotizzati, viene meno la partecipazione al bando da parte degli operatori.

Nella indizione della presente gara è stato considerato quanto sopra esposto.

8 CONCLUSIONI

I ricavi del presente PEF sono costituiti da:

- agevolazioni fiscali, relative agli importi dei lavori agevolabili, cedute al Concorrente dall'Amministrazione Concedente;
- canoni annui per il Servizio Energetico corrisposti dall'Amministrazione Concedente;
- ricavi dall'esercizio degli impianti fotovoltaici.

La Concessione ha una durata pari a 21 anni e 3 mesi dalla data di consegna degli edifici al Concessionario.

I canoni per il Servizio Energetico sono calcolati a partire dai costi attualmente sostenuti dagli Inquilini per la fruizione dei servizi di Riscaldamento Invernale e di produzione di Acqua Calda Sanitaria.

Ai canoni di Servizio Energetico si potrebbero aggiungere (ma non sono stati considerati nel PEF) eventuali altri ricavi generati dal possibile ottenimento e dalla successiva gestione di Titoli di Efficienza Energetica (TEE), da attività di promozione pubblicitaria eventualmente esercibile nonché ulteriori ricavi per attività straordinarie richieste dall'Amministrazione.

Oltre ai costi per la gestione ordinaria e straordinaria, il piano contempla tutti i costi specifici della gestione del servizio e del progetto (costi di struttura, oneri finanziari, ...).

L'andamento dei flussi di cassa annui ante- e post-tasse è positivo dall'anno 10 di gestione e consente di coprire il debito a breve che sarà richiesto ad Istituti Finanziari; si conferma pertanto la sostenibilità economico-finanziaria della concessione in funzione delle caratteristiche dell'opera.

ALLEGATO – MATRICE DEI RISCHI

Tipologie di rischio	Descrizione	Allocazione a soggetto Pubblico	Allocazione a soggetto Privato	Strumenti di mitigazione e possibili modalità di trasferimento
Rischi di progettazione e domanda				
Profilo energetico degli impianti	Rischio che le caratteristiche degli impianti non siano in linea con l'affidamento di un PPP o che le informazioni contenute nelle diagnosi energetiche non siano complete	X		È necessario che la Pubblica Amministrazione svolga tutte le analisi di natura propedeutica volte a valutare l'applicabilità del PPP e l'attrattività dell'iniziativa per un partner privato.
Contrazione della domanda	Rischio di una contrazione della domanda del servizio oggetto di affidamento tramite un PPP	X	X	La contrazione della domanda è a carico del soggetto privato per quanto al Canone del servizio Energia Plus pagato dall'utenza e a carico del pubblico per quanto al contributo in conto gestione del servizio, reso secondo i livelli di servizio e le condizioni previste nella concessione.
Progettazione	Rischio che gli elaborati progettuali non rispondano agli standard di servizio desiderati.		X	Questo rischio è totalmente in capo al soggetto privato che al fine di mitigarlo ha la possibilità di scelta di Professionisti con vasta esperienza nel campo e dotati di idonea polizza assicurativa atta a coprire anche danni di importo elevato dovuti ad errori di progettazione.
Rischi di costruzione				
Costruzione	Rischio che il verificarsi di alcuni eventi possa ritardare la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica con possibile incremento dei costi		X	Per trasferire concretamente questo rischio è importante che la Pubblica Amministrazione accerti, già in fase di valutazione delle offerte, la veridicità del valore dell'investimento contenuto nel progetto del privato il quale potrebbe "nascondere" ampie marginalità tali da ridurre quasi del tutto il rischio in capo ad esso. Sulla base poi delle regole Eurostat, bisogna considerare i seguenti aspetti: - qualsiasi costo aggiuntivo (per fatti imputabili al partner privato) deve essere sostenuto dal privato; - se è prevista l'erogazione di un contributo in conto capitale, esso deve essere correlato al reale stato di realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica; - applicazione di penali che scattano in maniera automatica al manifestarsi del ritardo; - previsione che, nel caso di ritardi nello svolgimento dei lavori per cause imputabili al privato, la durata dell'affidamento non può essere modificata; - previsione di sospensione dei lavori da parte della Pubblica Amministrazione nel caso in cui il privato affidatario non ottemperi alle previsioni progettuali e alle prescrizioni contenute nel contratto EPC.
Collaudo	Rischio che i lavori non superino la fase di collaudo		X	È necessario prevedere nel contratto che nel caso in cui si verifichi questo evento, il partner privato dovrà sopportare tutti i costi aggiuntivi necessari per giungere al collaudo.
Pratiche amministrative	Rischio connesso a ritardi o dinieghi nel rilascio delle autorizzazioni da parte di soggetti pubblici o privati competenti	X	X	È necessario prevedere nel contratto che nel caso in cui si verifichi questo evento, il partner privato dovrà sopportare tutti i costi aggiuntivi necessari per il completamento dei lavori.
Modifiche richieste dalla Pubblica Amministrazione	Rischio di un aumento dei costi o ritardi per la progettazione e la realizzazione degli interventi a seguito di richieste provenienti dalla Pubblica Amministrazione	X		La richiesta, da parte della Pubblica Amministrazione, di modifiche agli elaborati progettuali e agli interventi di costruzione è un evento le cui conseguenze devono essere sopportate dalla Pubblica Amministrazione. Tali richieste possono essere causa di revisione del contratto soprattutto nel caso in cui conducano ad una riduzione dei risparmi energetici conseguibili.

Rischi finanziari				
Aumento dei tassi di interesse	Rischio di un aumento dei tassi di interesse con conseguente aumento del costo dell'iniziativa		X	Nel caso in cui si verifichi un incremento dei tassi di interesse (esclusi i casi di crisi sistemica) non andrebbe effettuata alcuna revisione del contratto.
Finanziamento non disponibile	Rischio che il capitale di debito o di rischio non siano disponibili per la realizzazione dell'investimento	X	X	Facendo riferimento agli elementi distintivi di un PPP, tale rischio deve essere sostenuto dal partner privato. La Pubblica Amministrazione può contribuire alla mitigazione di tale rischio attraverso la corresponsione di un contributo in conto capitale o la prestazione di una garanzia.
Mancato ottenimento dei Certificati Bianchi	Rischio che il GSE non conceda i titoli di efficienza energetica con conseguente riduzione dei ricavi attesi dalla concessione	X	X	Se il mancato riconoscimento è imputabile al Soggetto Privato tale rischio è a carico del Privato. In tutti i casi in cui il mancato riconoscimento derivi da decisioni del GSE in relazione alla tipologia di intervento di efficientamento realizzato, il rischio è a carico Pubblico che dovrà garantire comunque la stabilità del Piano Finanziario.
Rischi operativi				
Fattori produttivi	Rischio di incremento dei costi dei fattori produttivi legati all'erogazione del servizio	X	X	In genere la Pubblica Amministrazione ha la garanzia dei risparmi di energia e dei costi operativi, che sono definiti ex-ante ma non sulle variazioni dovute a fattori esogeni quali il prezzo dell'energia elettrica e termica e alle variazioni d'uso degli impianti. Il contratto potrà prevedere meccanismi di adeguamento del canone alle variazioni dei costi legati a tali fattori.
Conduzione e manutenzione	Rischio che la qualità della progettazione e degli interventi non siano adeguati e si traducano in un incremento dei costi di manutenzione		X	È necessario prevedere nel contratto che questo rischio sia totalmente a carico del privato. Anche in questo caso è opportuno prevedere l'applicazione di penali nel caso in cui il privato non rispetti gli standard e le scadenze definite nel piano delle manutenzioni. All'interno del contratto può essere previsto un meccanismo di controllo da parte della Pubblica Amministrazione, esercitato con cadenze periodiche definite, sull'attività svolta dal privato per tutta la durata del contratto.
Cambiamenti nei livelli qualitativi di erogazione del servizio	Rischio che la Pubblica Amministrazione richieda modifiche agli standard pattuiti per l'erogazione del servizio	X		Gli effetti dovuti alle richieste, da parte della Pubblica Amministrazione, di modifiche agli standard di servizio devono essere sopportate dal pubblico. Tali richieste possono essere causa di revisione del contratto soprattutto nel caso in cui conducano ad una riduzione dei risparmi energetici conseguibili.
Rischio di disponibilità	Rischio che il privato gestisca in maniera scadente o insufficiente gli impianti con conseguenza che la quantità e la qualità del servizio risultano inferiori ai livelli previsti nell'accordo contrattuale (es. riduzione consumi energetici definita contrattualmente)		X	Sulla base delle regole Eurostat, è necessario prevedere l'applicazione automatica di penali a carico del privato. In generale bisogna prevedere un collegamento tra i canoni versati dalla Pubblica Amministrazione e la garanzia della disponibilità del servizio. Eventuali indisponibilità del servizio devono incidere automaticamente sul canone fino ad azzerarlo in caso di totale indisponibilità per il periodo di riferimento del canone.
Obsolescenza tecnica e tecnologica	Rischio di una più rapida obsolescenza degli interventi di riqualificazione energetica effettuati (es. impianti)		X	A parte gli interventi per i quali è già previsto un decadimento delle prestazioni, il privato è legato con la Pubblica Amministrazione da un contratto di rendimento energetico (EPC) e, in virtù di ciò, deve effettuare tutti gli interventi che si rendono necessari, anche durante la fase di gestione, per il conseguimento dell'obiettivo di risparmio energetico pattuito.

Rischi legislativi e politici				
Cambiamenti nel quadro legislativo	Rischio dell'insorgenza di modifiche normative	X		Il rischio di cambiamenti normativi tali da condizionare l'erogazione del servizio e la stabilità del piano finanziario è in capo alla Pubblica Amministrazione in quanto soggetto meglio in grado di gestirlo.
Cambiamenti nel quadro regolamentare	Rischio che possa mutare il quadro regolamentare che disciplina le prestazioni energetiche degli impianti e l'erogazione dei servizi in tale ambito	X	X	Gli interventi correttivi che riguardano l'adeguamento alle norme regolamentari intervenute nel corso del contratto sono a carico del privato. La Pubblica Amministrazione dovrebbe tuttavia tener presente anche la portata delle modifiche regolamentari che si dovessero presentare in quanto si potrebbe giungere ad una revisione del contratto.
Cambiamento della disciplina fiscale	Rischio che il progetto sia sottoposto ad un diverso trattamento fiscale	X	X	Tale rischio incide sia sulla Pubblica Amministrazione per quanto riguarda il trattamento ai fini IVA del canone, sia sul partner privato con riferimento al trattamento fiscale per l'acquisto dei fattori produttivi e della gestione del Credito di Imposta.
Forza maggiore				
Forza maggiore	Rischio che eventi imprevedibili rendano impossibile la realizzazione degli interventi o l'erogazione del servizio	X		Il manifestarsi di tali eventi può essere causa di revisione del contratto. Per mitigarli sarebbe pertanto opportuno prevedere ex ante i presupposti (il più possibile oggettivi e misurabili) il cui verificarsi determina la revisione del contratto o una remunerazione per le attività svolte a favore del soggetto privato.