



CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA **PER** **GLI IMMOBILI** **PUBBLICI**

GARANTIRE LA RIDUZIONE DEL CONSUMO
ENERGETICO DI EDIFICI E IMPIANTI

Schweizerischer Städteverband
Union des villes suisses
Unione delle città svizzere



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Ufficio federale dell'energia UFE

PREFAZIONE

PIÙ DI 200 ANNI FA UNO SCOZZESE EBBE UN'IDEA:

Convinto dell'efficienza e dalla redditività della sua macchina a vapore, James Watt installò gratuitamente – servizio clienti compreso – la sua nuova invenzione a chi era interessato. In cambio, egli chiedeva solamente un terzo della somma che i clienti avrebbero speso per il mangime dei cavalli se non avessero avuto una macchina a vapore.

IL CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SI BASA SULLO STESSO PRINCIPIO:

Le società di servizi energetici si offrono di installarvi le loro tecnologie e ricevono in cambio un importo pari a una parte dei costi che vi hanno permesso di risparmiare. I vostri edifici e impianti beneficeranno di un incremento dell'efficienza energetica e di una riduzione del consumo energetico, dei costi dell'energia e delle emissioni di CO₂. La società di servizi energetici instaura con voi una collaborazione e si fa solitamente carico dell'investimento iniziale o fornisce una precisa garanzia di risparmio.



Pascal Previdoli
Direttore supplente dell'Ufficio
federale dell'energia

IL CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA È ATTUABILE ANCHE NEGLI EDIFICI DEI POTERI PUBBLICI.

L'esperienza della vicina Austria offre un esempio incoraggiante: ad oggi più di 300 immobili dei poteri pubblici sono stati risanati o ottimizzati con questo strumento. Risparmi conseguiti: 23 per cento del consumo energetico, ovvero 4,8 milioni di euro annui e 22.900 tonnellate di emissioni di CO₂ annue. Per ottenere una simile riduzione delle emissioni di CO₂ si sarebbero dovuti piantare circa un milione e cinquecentomila alberi.

IN SVIZZERA IL CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON È ANCORA MOLTO DIFFUSO.

L'Ufficio federale dell'energia (UFE) e l'Unione delle città svizzere (UCS) salutano con favore questa iniziativa volontaria e basata su un'economia di mercato. L'obiettivo di questa brochure è incoraggiare le amministrazioni pubbliche a vagliare le opportunità offerte dai contratti di prestazione energetica per finanziare gli investimenti attuali per il miglioramento dell'efficienza energetica.



Renate Amstutz
Direttrice dell'Unione
delle città svizzere

COS'È UN CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA?

▶ UN PARTENARIATO A FAVORE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA

IL CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

➤ ... è un'intelligente forma di collaborazione tra il proprietario di un immobile, una società di servizi energetici (le cosiddette Energy Service Company, ESCo) e, a volte, un partner finanziario. L'obiettivo dei contratti di prestazione energetica è migliorare l'efficienza energetica di edifici e impianti.

➤ ... pone il risparmio energetico, i costi – dell'energia e il CO₂ come oggetto principale dell'accordo. Alle ESCo spetta un compenso commisurato al risparmio comprovato.

➤ ... si differenzia chiaramente dal funzionamento delle tradizionali misure di efficienza energetica e dai contratti di fornitura d'energia, in cui l'attenzione è rivolta all'energia utile fornita.

➤ ... è impiegato da una ventina d'anni con ottimi risultati in Germania, Austria e molti altri Paesi – soprattutto dai poteri pubblici.

➤ ... costituisce un pacchetto di prestazioni basato sui principi dell'economia di mercato in cui le ESCo forniscono tutti i servizi necessari.

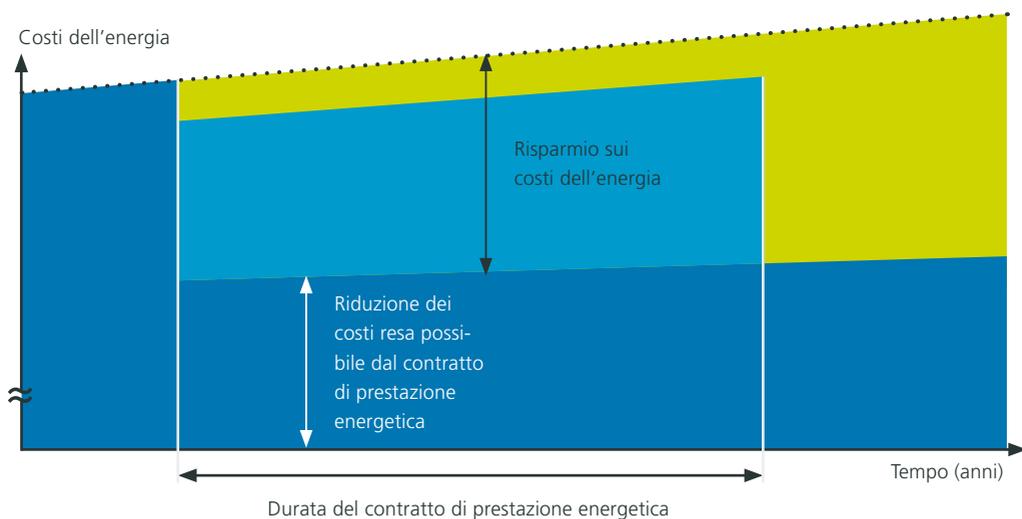
COME FUNZIONA UN CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

► PRINCIPI DI BASE

Una società di servizi energetici (ESCO) attua misure di efficienza energetica economicamente vantaggiose nei vostri edifici e impianti: esse possono riguardare l'ottimizzazione e l'ammodernamento degli impianti di riscaldamento, l'aerazione e la climatizzazione, così come l'illuminazione e l'ombreggiamento. Le misure sono finanziate attraverso i risparmi ottenuti sui costi dell'energia. Di

norma le ESCo si assumono gli investimenti iniziali o forniscono una precisa garanzia per i risparmi in termini di energia, di costi dell'energia e di CO₂. Quanto maggiore sarà la vostra partecipazione all'investimento iniziale, tanto più beneficerete del risparmio sui costi dell'energia già durante la durata del contratto.

- Costi dell'energia
- Risparmio sui costi dell'energia (quota ESCo)
- Risparmio sui costi dell'energia (quota cliente)



Perché così potrete dedicarvi alle vostre attività principali

PERCHÉ STIPULARE UN CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA?

- Perché investirete i vostri mezzi finanziari in intelligenti misure di efficienza energetica per i vostri edifici e impianti anziché spenderli anno dopo anno per far fronte a costi dell'energia inutilmente elevati.
- Perché non sarete voi a dover finanziare in anticipo le misure di efficienza energetica e disporrete dunque di risorse finanziarie per altri progetti, evitando così un aumento del capitale di terzi.
- Perché vi permetterà di ridurre il consumo energetico, le emissioni di CO₂ e i costi dei vostri edifici e impianti, migliorando il valore e il comfort delle vostre proprietà immobiliari.
- Perché avrete la certezza che i vostri risparmi corrisponderanno a quelli pattuiti all'inizio, anche anni dopo l'investimento. A garantirlo è la ESCo, con il monitoraggio che effettua per proprio interesse e fornendo spesso una precisa garanzia di risparmio.
- Perché vi permetterà di trasferire rischi sostanziali alla ESCo e di beneficiare di conoscenze specializzate e di una gestione professionale dell'energia.
- Perché potrete diminuire il numero di intermediari, dal momento che la ESCo si occupa della pianificazione, dell'attuazione e dell'ottimizzazione dell'esercizio.

QUALI IMMOBILI PUBBLICI SI ADATTANO MEGLIO A UN CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA?

IL CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA È IDEALE PER L'OTTIMIZZAZIONE E LA MODERNIZZAZIONE

➤ ... di immobili e impianti della Confederazione, dei Cantoni, delle città e dei Comuni utilizzati regolarmente e che rimangono nel portafoglio del proprietario per l'intera durata del contratto.

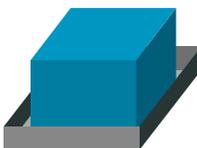
➤ ... di immobili e impianti con costi dell'energia totali che ammontano a una cifra di almeno 150000 franchi annui. In questo caso i singoli edifici e impianti possono anche essere raggruppati in un *pool*. Le necessarie basi decisionali sono fornite da uno studio di opportunità.



Edifici amministrativi



Ospedali



Prigioni



Scuole



Caseme



Illuminazione stradale



Impianti sportivi

QUANTO SI RISPARMIA DI SOLITO?

In Germania i numerosi studi sul potenziale dei contratti di prestazione energetica hanno rilevato un considerevole potenziale di risparmio sia nel caso di nuovi che di vecchi edifici.

Il potenziale di risparmio è considerevole

▶ VALORI RILEVATI

AMBITO	POTENZIALE DI RISPARMIO
Riscaldamento degli ambienti	fino al 35%
Produzione di acqua calda	~ 10–30%
Controllo dei consumi	~ 5–10%
Tecnica di regolazione della produzione di calore	~ 15%
Illuminazione	fino al 30%
Impianti di refrigerazione	~ 10%
Aerazione	~ 10–30%
Misure di esercizio	~ 10%
Comportamento dei consumatori	~ 5–10%

Fonte: Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH, Dresda

Passo dopo
passo verso
il successo

COME PROCEDERE

Un contratto di prestazione energetica prevede **5 fasi**:

1

PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Con studio di opportunità

2

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Con analisi sommaria

3

PROGETTAZIONE

Con analisi dettagliata

4

REALIZZAZIONE

Attuazione delle misure

5

FASE DI RENDIMENTO

Monitoraggio dei risparmi

SE PENSATE CHE I VOSTRI EDIFICI O IMPIANTI PRESENTINO UN POTENZIALE DI RISPARMIO ENERGETICO

- ... decidete per quali edifici o impianti vada valutata la possibilità di stipulare un contratto di prestazione energetica e gli obiettivi da raggiungere.
- ... valutate l'utilità e la fattibilità di un contratto di prestazione energetica per gli edifici o gli impianti in questione tramite uno studio di opportunità che permetterà di determinare, ad esempio, i valori specifici del consumo energetico e di ottenere una stima approssimativa del potenziale di risparmio energetico. Se la vostra organizzazione non dispone delle competenze necessarie, rivolgetevi a un consulente specializzato in contratti di prestazione energetica.
- ... stabilite la durata del contratto, la procedura per la gara pubblica e i criteri per il finanziamento. In seguito si svolge la procedura di aggiudicazione. Potete rivolgervi a un consulente anche durante questa fase.

Per ulteriori informazioni relative alla procedura consultate la guida ai contratti di prestazione energetica pubblicata dalla swissesco, dall'Associazione svizzera per il contratto di prestazione energetica e dall'Ufficio federale dell'energia disponibile all'indirizzo www.swissesco.ch/it.

QUALI SONO LE COMBINAZIONI POSSIBILI?

► IL CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SI ADATTA ALLE VOSTRE ESIGENZE.

COMBINAZIONE CON UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO O CON UNA RIORGANIZZAZIONE GENERALE DELL'APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO.

Se, oltre alle misure di efficienza energetica, desiderate includere un impianto fotovoltaico o procedere a una riorganizzazione generale dell'approvvigionamento energetico, potete combinare il contratto di prestazione energetica con un contratto di fornitura energetica. In questo caso la ESCo non è più responsabile soltanto delle misure di efficienza energetica, ma anche degli impianti fotovoltaici e, in generale, della produzione dell'energia utile necessaria ai vostri edifici e impianti. Questo pacchetto completo di prestazioni viene normalmente definito «contratto integrato» e, oltre al risparmio di energia, di CO₂ e di costi, comprende anche altri elementi.

COMBINAZIONE CON MISURE DI RISANAMENTO O RINNOVAMENTO IMPORTANTI.

Se desiderate sottoporre i vostri edifici a risanamenti o rinnovamenti importanti dal punto di vista energetico che necessitano di misure non incluse in un contratto di prestazione energetica tradizionale, potete classificare le misure nella gara di appalto come «misure obbligatorie» e assumervi i restanti investimenti. Spetterà a voi finanziare i costi che non saranno coperti dal contratto di prestazione energetica per tutta la sua durata. Le ESCo offrono consulenza in materia.

FAQ: CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

LE MISURE DI RISPARMIO ENERGETICO NON POSSONO ESSERE ATTUATE ALTRETTANTO BENE OPERANDO AUTONOMAMENTE? Certo. È un'operazione che richiede sufficiente liquidità, know-how e disponibilità di personale. Grazie al contratto di prestazione energetica, il proprietario può decidere chi finanzierà le misure e ha sempre la certezza che i risparmi saranno sempre della misura concordata. La ESCo si assume i rischi principali.

IL CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA PREVEDE CHE IL PROPRIETARIO CEDA IL CONTROLLO SULL'IMPIANTISTICA DEGLI EDIFICI E SULL'ESERCIZIO? La responsabilità della gestione complessiva continua a ricadere sul proprietario dell'edificio o dell'impianto. Quest'ultimo può concordare, a condizioni particolarmente vantaggiose, che vi sia un solo interlocutore responsabile delle attrezzature tecniche, anziché diverse ditte di manutenzione.



QUAL È IL RUOLO DI UN CONTRATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SE NEGLI EDIFICI È STATA GIÀ ATTUATA/È IN CORSO UN'OTTIMIZZAZIONE DELL'ESERCIZIO? L'ottimizzazione dell'esercizio è un elemento portante di un contratto di prestazione energetica. Per questo motivo le misure di ottimizzazione possono essere integrate senza problemi in questo tipo di contratto (monitoraggio incluso), col vantaggio che la ESCo garantirà il risparmio energetico per tutta la sua durata.



CHE SUCCEDDE SE, NEL PERIODO DI DURATA DEL CONTRATTO, VIENE EFFETTUATA UNA RISTRUTTURAZIONE E LA DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO VIENE MODIFICATA?

In quel caso il cambiamento di destinazione sarà inserito nel monitoraggio e nel conteggio annuale. Il contratto stabilisce la procedura da seguire. Dal momento che la rappresentazione dei cambiamenti di destinazione può essere dispendiosa, vale la regola seguente: quanto più costante è l'utilizzazione dell'edificio, tanto più semplice sarà attuare il contratto di prestazione energetica.

I CONTRATTI DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON SONO TROPPO COMPLICATI?

No. Il successo di un contratto di prestazione energetica è determinato soprattutto dalla precisione con cui si affrontano le fasi di preparazione e di sviluppo del progetto. Come spesso accade, a migliore preparazione corrispondono risultati più soddisfacenti. I mandatari con meno esperienza possono usufruire del supporto di consulenti esterni che dispongono del know-how necessario.

COSA SUCCEDDE ALLA FINE DEL CONTRATTO?

Alla fine del contratto il proprietario potrà sia gestire l'edificio o l'impianto senza una ESCo, sia stipulare un contratto di esercizio non vincolante o indire una gara per un nuovo contratto di prestazione energetica che garantisca il livello di risparmio attuale o che permetta di ottenere ulteriori risparmi.

RESTIAMO A DISPOSIZIONE PER EVENTUALI CHIARIMENTI

► PER ULTERIORI INFORMAZIONI

UFFICIO FEDERALE DELL'ENERGIA UFE

Sezione Approvvigionamento energetico e monitoraggio, 3003 Berna
Telefono 058 462 56 11, energiesparcontracting@bfe.admin.ch

► NOTA EDITORIALE

EDITORE

Ufficio federale dell'energia, Berna

PATROCINIO

Unione delle città svizzere, Berna

.....

LINK INFORMATIVI SUI CONTRATTI DI PRESTAZIONE ENERGETICA IN SVIZZERA

- Home swissesco: www.swissesco.ch/it
- Rubrica sulla home del sito svizzeraenergia:
<https://www.svizzeraenergia.ch/page/it-ch/contracting-del-risparmio-energetico>

LINK INFORMATIVI SUI CONTRATTI DI PRESTAZIONE ENERGETICA ALL'ESTERO

- Associazione FEDERESCO:
www.federesco.org
- Agenzia Nazionale efficienza energetica (ENEA), pubblicazioni:
<http://www.agenziaefficienzaenergetica.it/pubblicazioni>
- Documento linee guida Contratti di Prestazione Energetica (EPC):
www.enea.it/it/Ricerca_sviluppo/documenti/ricerca-di-sistema-elettrico/edifici-pa/2013/rds-par2013-127.pdf
- Documento: l'uso razionale dell'energia negli edifici pubblici:
www.ri.camcom.it/download/775.html

Figure – Copertina: Unione delle città svizzere, pag. 4 + 6: swissesco