

PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO E CONTO TERMICO 3.0 PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI PUBBLICI

PERCORSI AMMINISTRATIVI, TECNICI ED
ECONOMICO-FINANZIARI PER L'ATTIVAZIONE
DEGLI INTERVENTI



arch. ettore monaco

Il ruolo della Pubblica Amministrazione nel conto termico 3.0

Il Ruolo del Comune nel PPP

- **Proprietario dell'immobile:** Mantiene la proprietà pubblica degli edifici oggetto di intervento (scuole, uffici, impianti sportivi).
- **Promotore dell'iniziativa:** Avvisa il mercato tramite manifestazioni d'interesse o gare per selezionare operatori qualificati, come le [ESCO \(Energy Service Company\)](#).
- **Beneficiario o delegante:** Può incassare direttamente gli incentivi o delegare il soggetto privato (la ESCO) alla gestione tecnica e alla rendicontazione sul portale del GSE.
- **Controllo e indirizzo:** Definisce gli obiettivi di risparmio energetico attesi tramite i contratti di rendimento energetico (EPC).

Vantaggi del Conto Termico 3.0 con il Privato

- **Leva finanziaria:** Unisce i fondi del privato alla spinta incentivante pubblica (rimborsi fino al 100% per specifiche spese o interventi della PA).
- **Competenza tecnica:** Affida la progettazione, i lavori complessi e la manutenzione a partner industriali specializzati.
- **Semplificazione:** Sfrutta le nuove norme d'accesso integrate con il Codice degli Appalti.

Nell'ambito di un Partenariato Pubblico-Privato (PPP) per il Conto Termico 3.0, il Comune deve affrontare specifici **vincoli operativi, normativi e finanziari** che limitano la sua autonomia.

I principali limiti del Comune

1. Vincoli di Bilancio e Finanziari

Nessun anticipo di cassa: Il Conto Termico è un incentivo a rimborso (post-intervento o a stato avanzamento). Il Comune non può finanziare l'intera opera da solo senza l'apporto di capitali privati o l'intervento di una ESCO.

Capacità di indebitamento saturata: Molti enti locali non possono accendere nuovi mutui. Questo li obbliga a strutturare l'operazione come "operazione fuori bilancio" (off-balance), trasferendo i rischi finanziari al partner privato.

2. Carenza di Competenze Tecniche

Mancanza di personale qualificato: Gli uffici tecnici comunali spesso non hanno le competenze interne per redigere le **Diagnosi Energetiche** o gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) richiesti dal GSE.

Difficoltà nella gestione del portale: La rendicontazione e l'accesso al portale *GSE Thermal Portal* sono complessi. Errori formali possono causare la perdita definitiva dell'incentivo.

I principali limiti del Comune

3. Vincoli Normativi e di Rischio

Trasferimento obbligatorio del rischio: Secondo il Codice dei Contratti Pubblici, il Comune non può gestire un PPP se non trasferisce al privato il **rischio operativo** (tecnico e commerciale). Se il risparmio energetico non viene raggiunto, il Comune non può pagare la quota pattuita.

Limiti sulla durata contrattuale: Il Comune non può estendere i contratti EPC (Energy Performance Contract) oltre il tempo strettamente necessario al recupero degli investimenti del privato, limitando la flessibilità temporale.

4. Burocrazia e Tempi di Approvazione

Iter autorizzativi lenti: Il Comune è soggetto a vincoli paesaggistici, storici o archeologici che rallentano l'approvazione dei progetti termici complessi (es. cappotti termici su edifici storici).

Mancato raggiungimento del risparmio energetico

Il mancato raggiungimento del risparmio energetico garantito nel PPP (tramite un contratto EPC - *Energy Performance Contract*) rappresenta un **inadempimento contrattuale del partner privato (ESCO)**. In base alle regole del codice degli appalti e di Eurostat, il rischio di performance ricade interamente sul privato.

Ecco come viene gestito questo scenario e quali tutele ha il Comune.

Le Conseguenze per il Partner Privato (ESCO)

Riduzione del canone di disponibilità: Il Comune riduce in modo automatico e proporzionale il pagamento del canone periodico dovuto alla ESCO. Se non c'è risparmio, il Comune non paga il servizio.

Risarcimento del minor risparmio: La ESCO deve risarcire economicamente il Comune per il controvalore monetario dell'energia non risparmiata rispetto alla *Baseline* iniziale fissata nel contratto.

Escussione delle garanzie: Il Comune può incassare le fidejussioni e le polizze assicurative (es. *Performance Bond*) stipulate dal privato a inizio lavori per coprire il mancato rendimento.

Risoluzione del contratto: In caso di scostamenti gravi, persistenti o superiori a una determinata soglia critica (es. risparmio inferiore all'80% del pattuito), il Comune ha il diritto di risolvere il contratto per giusta causa.

L'Impatto sul Conto Termico 3.0 e sul Bilancio

Rischio di revoca dell'incentivo GSE: Se il mancato risparmio è dovuto a errori di progettazione o a installazioni non conformi, il GSE può revocare o ridurre l'incentivo del Conto Termico, con l'obbligo per la ESCO di rimborsare il Comune.

Classificazione del debito (Off-Balance): Se il contratto non prevede penalità severe per la ESCO in caso di mancato risparmio, l'opera rischia di essere riclassificata da Eurostat come "on-balance". Questo significa che l'investimento verrebbe contabilizzato come debito pubblico del Comune, bloccandone il bilancio.

Strumenti di Tutela per il Comune

Sistema di Monitoraggio e Verifica (M&V): Il contratto deve prevedere l'installazione di contatori intelligenti (smart meter) gestiti secondo il protocollo internazionale IPMVP, per misurare i consumi reali in modo oggettivo e trasparente.

Manutenzione obbligatoria a carico del privato: La ESCO è obbligata a intervenire a proprie spese per correggere i difetti tecnici dei macchinari (es. pompe di calore, caldaie a biomassa) che non performano come previsto.

Il mancato raggiungimento del risparmio energetico garantito in un contratto EPC (*Energy Performance Contract*) gestito in regime di PPP si neutralizza inserendo meccanismi di **decurtazione automatica del canone, penali proporzionali e cauzioni periodiche dedicate**, in coerenza con le regole Eurostat per il trattamento contabile fuori bilancio (*off-balance*).

Per blindare il contratto nel rispetto del Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 36/2023) e delle linee guida DIPE / RGS, si devono prevedere le seguenti clausole e garanzie.

1. Meccanismo di aggiustamento del corrispettivo (**Rimodulazione del canone**: Il canone periodico o i pagamenti operativi riconosciuti alla ESCO devono essere direttamente legati alla misura e verifica (*M&V*) dei risparmi effettivi. In caso di deficit, il canone si riduce in misura proporzionale (o sovra-proporzionale) al minor risparmio conseguito, evitando così costi ingiustificati per l'ente pubblico.

Penali crescenti e proporzionali: Introdurre penalità economiche progressive all'aumentare dello scostamento rispetto al target, pena la riclassificazione contabile dell'opera come *on-balance* (impatto sul debito pubblico) secondo i criteri Eurostat.

2. Cauzione per l'esecuzione del servizio ed escussione

Cauzione per le penali: Oltre alla normale cauzione definitiva, occorre prevedere una **cauzione periodica o appendice fideiussoria annuale** a garanzia del corretto adempimento degli obblighi di performance (pari solitamente a una percentuale del costo annuo operativo, es. 10%), da cui l'amministrazione può rivalersi in via immediata in caso di mancato congruaggio del risparmio.

Reintegro tempestivo: Obbligo per il partner privato di reintegrare immediatamente la garanzia fideiussoria ogni qualvolta venga parzialmente o totalmente escussa a seguito di un accertato deficit energetico.

3. Piani di correzione e risoluzione per inadempimento grave

Piano di rimedio (Default & Remediation Plan): Prevedere l'obbligo per la ESCO di presentare a proprie spese un piano d'intervento correttivo (es. ricalibrazione o sostituzione componenti) se il target non è raggiunto per due annualità consecutive o supera una soglia intollerabile di tolleranza.

Clausola risolutiva espressa: Sancire la risoluzione del contratto per grave inadempimento della ESCo qualora il mancato raggiungimento della soglia minima di risparmio si protragga nel tempo compromettendo irrimediabilmente l'equilibrio economico-finanziario (PEF) del partenariato.

Per un contratto di partenariato o un Contratto di Prestazione Energetica (EPC) tra un Comune e una ESCO nell'ambito del Conto Termico 3.0 del GSE, il Comune deve inserire clausole e garanzie precise a tutela dell'investimento pubblico.

Clausole di garanzia

1. Garanzie Tecniche e di Risultato (Performance Bond)

Garanzia di risparmio energetico: La ESCO deve garantire contrattualmente il livello di riduzione dei consumi atteso dalla diagnosi energetica.

Penali per mancato rendimento: Inserire penali economiche proporzionali se i risparmi energetici effettivi risultano inferiori a quelli stimati in fase di progetto.

Manutenzione e conduzione: Obbligo per la ESCO di mantenere l'impianto efficiente per tutta la durata del contratto (coprendo manutenzione ordinaria e straordinaria).

2. Garanzie Amministrative e sulla Gestione dell'Incentivo GSE

Clausola di gestione della pratica GSE: Definizione chiara dei ruoli (Soggetto Ammesso = Comune, Soggetto Responsabile/Delegato = ESCO) per la richiesta e il percepimento del contributo.

Mandato all'incasso o cessione del credito: Regolamentazione trasparente di come l'incentivo a fondo perduto (o l'acconto iniziale previsto dal Conto Termico 3.0) viene riversato o scontato in favore della realizzazione dell'opera.

Impegno di disponibilità dell'immobile: Il Comune deve attestare la detenzione e l'uso dell'immobile per almeno 5 anni successivi al termine dell'ultima rata dell'incentivo.

3. Garanzie Finanziarie ed Economiche

Fideiussione a garanzia della corretta esecuzione: Una polizza fideiussoria (bancaria o assicurativa) prestata dalla ESCO a favore del Comune per l'adempimento degli obblighi di cantiere e fornitura.

Invarianza finanziaria ed esenzione da extra-costi: Clausola che esonera il Comune da esborsi imprevisti non concordati, ponendo a carico della ESCO il rischio tecnologico ed economico dell'intervento.

Grazie per l'attenzione!

