

Linee guida per la redazione del PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO

Azione II.2i.1 “Efficientamento energetico negli edifici pubblici”

Azione II.2ii.1 “Promozione dell’utilizzo delle energie rinnovabili negli edifici pubblici”

contratti di Partenariato Pubblico Privato

1 INTRODUZIONE

La Regione Piemonte, attraverso il Bando per l'efficienza energetica e fonti rinnovabili negli edifici pubblici, intende agevolare la realizzazione di progetti di efficientamento energetico e promozione dell'utilizzo delle energie rinnovabili negli edifici pubblici, come previsto dalla scheda di Misura approvata con Deliberazione della Giunta regionale n. 554/2023/XI del 18/09/2023.

La Misura è cofinanziata dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR) nell'ambito dell'obiettivo di Policy 2 "Un'Europa resiliente, più verde e a basse emissioni di carbonio" – Priorità II "Transizione ecologica e resilienza"/Obiettivo specifico "Promuovere l'efficienza energetica e ridurre le emissioni di gas ad effetto serra" – Azione II.2i.1 "Efficientamento energetico negli edifici pubblici" e Azione II.2ii.1 "Promozione dell'utilizzo delle energie rinnovabili negli edifici pubblici" del PR FESR Piemonte 2021-2027.

Il Bando prevede agevolazioni mediante progetti in partenariato pubblico privato (PPP) così come definite all'art.2, punto 15, del Reg. (UE) 2021/1060, vale a dire, operazioni attuate tramite un partenariato tra organismi pubblici e settore privato, in conformità di un accordo di PPP, finalizzata a fornire servizi pubblici mediante la suddivisione dei rischi concentrando competenze del settore privato o fonti aggiuntive di capitale o entrambe. I contratti di PPP dovranno essere attivati conformemente alla vigente normativa in materia di contratti pubblici e nella forma dei Contratto di Rendimento Energetico o Energy Performance Contract (EPC).

In tale contesto le domande presentate saranno valutate tenuto conto dell'obbligo, posto in capo all'Amministrazione ai sensi dell'art. 73, c. 2, lett. d), del Regolamento (UE) n. 2021/1060, di verificare che il beneficiario disponga delle risorse e dei meccanismi finanziari necessari a coprire i costi di gestione e di manutenzione per le operazioni che comportano investimenti in infrastrutture o investimenti produttivi, in modo da garantirne la sostenibilità economica e finanziaria, nonché che siano rispettate le principali caratteristiche dei contratti EPC.

Le linee guida presentate a seguire hanno lo scopo di illustrare gli elementi essenziali del Piano Economico – Finanziario (PEF) che l'Amministrazione si aspetta siano inclusi nelle domande presentate e che saranno funzionali alla valutazione della sostenibilità economico - finanziaria delle operazioni.

2 LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PEF

Il PEF è il documento che esplicita i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico - finanziario degli investimenti proposti e della connessa gestione per l'intera durata del contratto.

Attraverso il PEF il proponente stima la redditività del progetto, individua i fabbisogni finanziari correlati all'intervento e giustifica l'eventuale richiesta di contribuzione pubblica a fronte della realizzazione dell'intervento.

La rappresentazione del PEF deve essere improntata ai principi di oggettività, razionalità e dimostrabilità e rispondere ai requisiti di analiticità, completezza, esaustività e leggibilità degli elaborati.

Il PEF consta di:

- a) un elaborato elettronico;
- b) una relazione illustrativa.

2.1 L'elaborato elettronico

L'elaborato elettronico, da fornire in formato aperto e editabile, con formule aperte e macro-attive e con i collegamenti fra i fogli di calcolo rilevabili, deve contenere l'esplicitazione dettagliata dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione dell'opera per l'intero arco temporale di durata del contratto.

L'elaborato elettronico deve comprendere, in via esemplificativa, i seguenti prospetti:

- sintesi degli elementi economico finanziari;
- conto economico,
- stato Patrimoniale,
- flussi di cassa
- calcolo degli indicatori di redditività e di bancabilità.

I prospetti devono essere elaborati su base annua sia per la fase di costruzione che di gestione.

L'identificazione dei ricavi e dei costi di gestione è funzionale alla definizione dei flussi di marginalità operativa e gestionale e devono essere esplicitati i driver e le funzioni di calcolo.

Ogni voce di costo e ricavo deve essere funzione di una quantità acquisita/prodotta e di un prezzo di acquisto/vendita. In particolare, con riferimento ai contratti di efficienza energetica deve essere evidenziata sia la quantità di energia consumata (pre e post-efficientamento) che il prezzo dell'energia stimato/attesa in ogni anno, nell'anno di riferimento del PEF.

2.2 Gli indicatori di redditività

Gli indicatori della performance economico – finanziaria che devono essere obbligatoriamente indicati nel PEF sono i seguenti:

- Valore Attuale Netto del progetto (VAN di progetto).
- Tasso Interno di Rendimento del progetto (TIR di progetto).
- Valore Attuale netto dell'Equity (VAN di Equity).
- Tasso Interno di rendimento dell'Equity (TIR Equity).

Il VAN e il TIR di progetto devono essere calcolati sui flussi di cassa operativi *unlevered* determinati sulla base di una struttura debito/equity assunta dal proponente.

Il VAN di progetto deve essere ottenuto mediante l'attualizzazione dei flussi di cassa di progetto operativi *unlevered* scontati al costo medio del capitale (WACC):

$$\sum_{t=1}^T \frac{FCP_t^-}{(1+WACC)^t} + \sum_{t=1}^T \frac{FCP_t^+}{(1+WACC)^t} = 0$$

FCP_t^- = flussi di cassa operativi di progetto *unlevered* negativi relativi al periodo t

FCP_t^+ = flussi di cassa operativi di progetto *unlevered* positivi relativi al periodo t

WACC = costo medio ponderato del capitale

T = durata della concessione.

Il costo medio ponderato del capitale (WACC) da utilizzare per l'attualizzazione dei flussi di cassa di progetto operativi *unlevered* deve essere calcolato in funzione del mix ipotizzato di Senior debt ed Equity, in virtù di una leva finanziaria equilibrata (generalmente nell'ordine di 70:30).

$$WACC = rd * \frac{D}{(D+E)} * (1-t) + Ke * \frac{E}{(D+E)}$$

D = massima esposizione finanziaria del senior debt in fase di costruzione

E = sommatoria dei versamenti effettuati dagli azionisti nell'anno di massima esposizione del senior debt (incluso eventuale debito subordinato)

rd = costo del debito

Ke = costo opportunità del capitale privato

t = aliquota fiscale.

Qualora il proponente preveda un debito subordinato (finanziamento soci, mezzanine finance), quest'ultimo deve essere incluso nel computo del WACC come componente dell'Equity utilizzando, ai soli fini del calcolo del WACC, il medesimo costo previsto per l'Equity (Ke).

Il Costo opportunità del capitale (Ke) deve essere espresso secondo la formula del Capital Asset Pricing Model (CAPM):

$$Ke = rf + \beta * (r_m - rf)$$

r_f = tasso di riferimento privo di rischio (Risk free)

β = coefficiente di correlazione tra rendimento atteso del capitale di rischio e rendimento atteso del mercato

$r_m - r_f$ = differenza tra tasso privo di rischio e il rendimento atteso del mercato (premio per il rischio).

Il calcolo del costo opportunità del capitale (K_e) deve essere effettuato considerando i seguenti elementi:

- il tasso risk free da utilizzare è quello associato a titoli di stato italiani (BTP) aventi una durata al massimo pari a quella del contratto PPP proposto;
- per quanto riguarda l'equity risk premium ($r_m - r_f$) è rimessa al Proponente la determinazione dello stesso, in ragione delle valutazioni imprenditoriali e del profilo di rischio dell'operazione;
- il Beta rappresenta il rischio sistematico di un'attività finanziaria, ovvero la tendenza del rendimento di un'attività a variare in conseguenza di variazioni di mercato; la stima del coefficiente Beta deve essere adeguatamente illustrata nella relazione al PEF, facendo riferimento a fonti attendibili (es: Damodaran, Datastream, Reuters etc.).

Il TIR (Tasso Interno di Rendimento) di progetto, calcolato sui flussi di cassa operativi di progetto *unlevered*, è definito come quel tasso di attualizzazione che rende nulla la somma algebrica dei flussi di cassa in un dato periodo ed eguaglia, pertanto, il valore attuale dei flussi di cassa attesi nel tempo al valore delle attività (risorse impiegate) che li genera.

In formula, il TIR *unlevered* è il seguente:

$$\sum_{t=1}^T \frac{FCP_t^-}{(1 + TIR_p)^t} + \sum_{t=1}^T \frac{FCP_t^+}{(1 + TIR_p)^t} = 0$$

Il TIR e il VAN Azionisti devono essere calcolati considerando, in base alla distribuzione temporale, con segno negativo i versamenti dei mezzi propri (capitale sociale ed ogni altro eventuale finanziamento da parte dei soci) e con segno positivo i flussi di cassa disponibili dopo il rimborso del debito (cash flow disponibile per soci o Free Cash Flow to Equity) ante distribuzione dei dividendi, per non tener conto delle scelte di politica aziendale relative alla modalità e alla tempistica di erogazione dei dividendi.

Ai fini del tasso di attualizzazione per il calcolo del VAN Equity dovrà essere utilizzato il costo dell'Equity (K_e) determinato con il metodo del CAPM, come precedentemente illustrato.

Nel dettaglio, il TIR Equity, ovvero quel tasso di attualizzazione che rende nulla la somma algebrica dei flussi di cassa dell'azionista in un dato periodo ed eguaglia, pertanto, il valore attuale dei flussi di cassa attesi nel tempo al valore degli investimenti effettuati dagli azionisti che li genera, è determinato come segue:

$$\sum_{t=1}^T \frac{FCE_t^-}{(1 + TIR_e)^t} + \sum_{t=1}^T \frac{FCE_t^+}{(1 + TIR_e)^t} = 0$$

FCE_t^- = Versamenti degli azionisti (equity, prestito soci, altri mezzi propri) relativi al periodo t

FCE_t^+ = Free cash flow to Equity: flussi di cassa disponibili per l'equity dopo il rimborso del debito (+ eventuali proventi finanziari) e ante distribuzione dei dividendi al periodo t

t = Durata della concessione

Il Tasso interno di rendimento dell'Equity, come sopra determinato, si ritiene possa costituire il principale riferimento (oltre al DSCR minimo) per l'eventuale procedura di revisione dell'equilibrio economico-finanziario ex art. 182, comma 3, del D.Lgs. 50/2016: *"Il verificarsi di fatti non riconducibili all'operatore economico che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto"*.

Il Proponente deve indicare nello schema di convenzione il suddetto indicatore, così come determinato puntualmente nel PEF, e i relativi margini di tolleranza (ad esempio +/- 5%) oltre i quali si procede all'attivazione del meccanismo di riequilibrio.

Il VAN Equity (Valore Attuale Netto per l'azionista) il cui tasso di attualizzazione è pari al K_e (costo opportunità del capitale calcolato con metodo del Capital Asset Pricing Model - CAPM), è determinato come segue:

$$\sum_{t=1}^T \frac{FCE_t^-}{(1 + K_e)^t} + \sum_{t=1}^T \frac{FCE_t^+}{(1 + K_e)^t}$$

FCE_t^- = Versamenti degli azionisti (equity, prestito soci, altri mezzi propri) relativi al periodo t

FCE_t^+ = Free cash flow to Equity: flussi di cassa disponibili per l'equity dopo il rimborso del debito (+ eventuali proventi finanziari) e ante distribuzione dei dividendi al periodo t

K_e = costo opportunità del capitale privato

t = durata della concessione

Il proponente dovrà calcolare il valore del VAN_e e TIR_e esplicitando la metodologia di calcolo del tasso di attualizzazione del VAN_e .

2.3 Indicatori di bancabilità

Il DSCR (Debt Service Coverage Ratio) deve essere calcolato per ogni anno nel periodo di esposizione finanziaria, come segue:

$$DSCR_t = \frac{FC_t}{QC_t + QI_t + C_t}$$

FC_t = flussi di cassa disponibili per il servizio del debito al tempo t
 QC_t = quota capitale da rimborsare al tempo t

QI_t = quota interessi da rimborsare al tempo t

C_t = costi accessori al finanziamento (incluse commissioni) al tempo t

MDSCR (Minimum Debt Service Coverage Ratio -DSCR minimo) del progetto nel periodo di gestione

$$MDSCR = \min \left[\frac{FC_t}{QC_t + QI_t + C_t} \right]$$

Il valore del MDSCR riportato all'interno del PEF deve risultare non inferiore a 1,25x.

Valori più bassi, limitati nel tempo (ad es. per uno o due anni) anche in funzione della rischiosità del progetto, devono essere opportunamente giustificati nella relazione illustrativa al PEF.

LLCR (Loan Lite Coverage Ratio) calcolato in ogni anno nel periodo di gestione:

$$LLCR_t = \frac{\sum_{t=1}^T \frac{FC_t}{(1+r_d)^t} + DSRA_t}{DO_t}$$

FC = flussi di cassa disponibili per il servizio del debito

r_d = costo nominale del debito (inclusi tutti i costi accessori)

$DSRA_t$ = valore riserva a servizio del debito al tempo t (ove prevista)

DO_t = debito residuo (debt outstanding) ancora da rimborsare al tempo t

T = ultimo periodo della concessione in cui sono presenti flussi di cassa.

Valori più bassi, anche in funzione della rischiosità del progetto, devono essere opportunamente giustificati nella relazione illustrativa al PEF.

2.4 Condizioni di equilibrio economico-finanziario

Il PEF deve dare evidenza del necessario equilibrio economico-finanziario dell'operazione, presupposto per la corretta allocazione dei rischi.

La proposta presentata deve dimostrare la contemporanea capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato al capitale investito (convenienza economica) e allo stesso tempo di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento (sostenibilità finanziaria).

Ai sensi dell'art. 165, comma 3, del D.Lgs.50/2016 e del corrispondente art. 182, comma 5, del D.Lgs. 36/2023, a seconda di quale Codice sia applicabile, la proposta deve assicurare adeguati livelli di bancabilità, intendendosi per tali la reperibilità sul mercato finanziario di risorse proporzionate ai fabbisogni, la sostenibilità di tali fonti e la congrua redditività del capitale investito.

Nell'ambito dell'attività di verifica delle condizioni di equilibrio economico-finanziario e di ragionevolezza e congruità degli indicatori evidenziati nel PEF, le proposte PPP presentate su iniziativa privata devono rispettare le seguenti condizioni:

- TIR di progetto prossimo al WACC;
- VAN di progetto prossimo allo zero;
- VAN Equity prossimo allo zero;
- TIR Equity prossimo al Ke Mezzi propri;
- DSCR minimo e LLCR > di un parametro soglia ritenuto bancabile (intorno ad 1,25x).

Secondo le Linee guida ANAC n. 9/2018, nella Parte I di natura non vincolante per le Amministrazioni aggiudicatrici, *“se i valori di VAN e TIR di progetto non tendono all'equilibrio significa che il contratto contiene margini di extra-redditività per il partner privato che ne riducono il trasferimento del rischio operativo”*. Nella versione aggiornata delle Linee guida – che ancor più in caso di vigenza del D.Lgs. 36/2023 costituiscono solamente delle best practices - attualmente in consultazione, ANAC ha abbandonato la condizione del VAN uguale a zero e optato per quella del VAN prossimo alla zero, raccomandando però le Amministrazioni, in caso il VAN e il TIR non tendano all'equilibrio, di condurre un'attenta valutazione confrontando TIR con opportuni benchmark eventualmente disponibili e rilevati, ad esempio, dal DIPE o dalle Autorità di regolazione.

Gli indicatori (es. TIR Equity e DSCR), in coerenza con quanto previsto in convenzione, sono presi a riferimento (con opportuni intervalli di scostamento che il proponente deve indicare) per i casi di revisione dell'equilibrio economico-finanziario in seguito al verificarsi, ai sensi dell'art. 182, comma 3, del D.Lgs.50/2016 e del corrispondente art. 192, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, a seconda di quale Codice sia applicabile, di fatti non riconducibili all'operatore economico. La revisione del PEF deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto.

2.5 Relazione illustrativa al PEF

La relazione illustrativa al PEF deve contenere una chiara e analitica esplicitazione delle assunzioni di base (input) di natura strategico-organizzativa, economica, finanziaria, temporale, fiscale e macroeconomica:

- costituzione della società di progetto: va indicata la scelta di prevedere o meno la costituzione di una società di progetto (*Special Purpose Vehicle - SPV*). Ai sensi dell'art. 184, comma 1, ultimo periodo del D.Lgs.50/2016: *“il bando di gara può, altresì, prevedere che la costituzione della società sia un obbligo dell'aggiudicatario”* invece, in caso di applicabilità del D.Lgs. 36/2023, l'art. 194, comma 1, prevede solo *“per gli affidamenti superiori alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), il bando di gara per l'affidamento di una concessione nella forma della finanza di progetto prevede che l'aggiudicatario costituisca una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile”*. Risulta altresì opportuno che la società di progetto venga costituita non prima dell'aggiudicazione del contratto, onde evitare costi di strutturazione societaria già in fase di presentazione della proposta;

- valore della concessione: da stimare ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs.50/2016 o del corrispondente art. 179, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, a seconda di quale Codice sia applicabile, pari al fatturato totale generato dal concessionario per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA. Tale valore costituisce l'importo su cui calcolare la garanzia provvisoria di cui all'art. 93 del D.Lgs.50/2016 o del corrispondente art. 106, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, a seconda di quale Codice sia applicabile;
- costo di costruzione/realizzazione degli interventi: da suddividere nelle componenti principali e con i driver di stima rilevanti (€/m², €/m³, ecc.), coerentemente con il quadro economico e con il cronoprogramma del progetto di fattibilità;
- oneri di predisposizione della proposta nel limite del 2,5% del valore dell'investimento: tale valore è inserito nei PEF degli offerenti in sede di gara per tener conto dell'eventuale rimborso al proponente/promotore non risultato aggiudicatario; deve essere indicata la quota IVA, ove dovuta, sull'importo delle spese;
- ricavi gestionali: con evidenza, per ciascuna tipologia di ricavo che genera un introito, delle quantità fornite/erogate e del relativo prezzo unitario applicato (PxQ);
- costi gestionali: con evidenza, per ciascuna voce che determina un esborso, dei quantitativi acquistati (energia, materiali, etc.) o impiegati (personale, manutenzioni etc.) e del relativo costo unitario (o tariffa) applicato;
- dilazioni di pagamento e incasso dei debiti/crediti commerciali e non commerciali: con evidenza dei relativi tempi ipotizzati. Il PEF deve dare conto del saldo (incassi e pagamenti) dei crediti e dei debiti commerciali e non commerciali finali relativi alla chiusura del contratto, in corrispondenza dell'ultimo anno;
- ammortamenti: il PEF deve prevedere l'intero ammortamento dell'investimento entro il termine del contratto mediante il c.d. ammortamento finanziario previsto dall'art. 104 del TUIR che prevede quote di ammortamento costante o differenziate. Il PEF non deve prevedere alcun valore residuo del bene; vanno indicate, invece, eventuali somme il cui incasso si prevede sarà effettivamente registrato al termine del contratto e legate, ad esempio, a dilazioni concesse o rimborsi di imposte e/o tasse;
- mezzi propri del proponente: da descrivere la struttura dei medesimi (es. quota capitale di rischio, quota prestito soci, ecc.), le assunzioni circa l'immissione di risorse nel progetto, le modalità di remunerazione;
- finanziamenti bancari: da esplicitare la tipologia (es. Debito Senior, Debito Ponte, Debito IVA, ecc.), la durata della linea, il periodo di disponibilità ipotizzato, le condizioni finanziarie previste (profilo commissionale e margine), le modalità di rimborso (eventuale preammortamento ed ammortamento previsto), la "coda" del debito, gli strumenti di copertura dal rischio tasso ipotizzati e il costo relativo;
- contributo pubblico/prezzo: da erogare a stato avanzamento lavori in misura proporzionale alla progressione temporale dei soli lavori e forniture per la realizzazione delle opere; deve essere indicata anche l'aliquota IVA applicata al suddetto contributo pubblico/prezzo;

- durata della fase preliminare: dalla stipula della Convenzione all'avvio della cantierizzazione, comprensiva delle necessarie fasi intermedie di ultimazione della progettazione, delle approvazioni ed autorizzazioni, della fase di costruzione (data prevista di avvio e di fine cantieri), dei collaudi e decorrenza della fase di gestione;
- imposte dirette (IRES, IRAP): descrivere modalità di calcolo della base imponibile con evidenziazione di eventuali poste deducibili/indeducibili, delle aliquote applicate in coerenza con la normativa vigente e di eventuali agevolazioni fiscali applicabili;
- imposte indirette (ad es. IVA, imposta di registro): descrivere analiticamente il regime IVA applicato alle voci economiche di costo e ricavo (agevolata, ordinaria, esenzione, *reverse charge*, *split payment*, ecc.); nella fase di investimento indicare modalità di copertura del fabbisogno IVA, anche in applicazione della normativa sullo split payment sull'eventuale contributo pubblico; descrivere modalità di gestione dei flussi e saldi IVA (es. meccanismo di compensazione, rimborso da Erario, ecc.) e dettaglio delle ipotesi temporali; descrivere le altre imposte indirette, ove applicabili, ipotizzate ad esempio sui trasferimenti di diritti reali e sulle registrazioni;
- tributi locali: illustrare compiutamente le assunzioni circa l'imponibilità ai fini dell'applicazione dei tributi locali (ad es. IMU), modalità di determinazione della base imponibile ed aliquote applicate; ove previsto, indicare specifica normativa primaria o regolamentare di esenzione;
- inflazione: Si potrà scegliere tra la redazione di un piano a valori reali o nominali. Nel caso si opti per un PEF a valori reali andranno specificati i coefficienti generali assunti ed eventuali coefficienti di adeguamento specifici (es. voci energetiche, ecc.) con relative fonti utilizzate.

Nella relazione illustrativa al PEF vanno inoltre descritte le modalità di strutturazione dei fogli di calcolo e i metodi di calcolo degli *output* e indicatori (*ratios*) di sostenibilità, redditività e bancabilità.

3 IL RISPARMIO MINIMO GARANTITO E LA VERIFICA DEL REQUISITO DI CONTRATTO EPC

Nei contratti EPC il risparmio minimo garantito costituisce un'obbligazione contrattuale. Ne discende che il PEF deve contenere gli elementi di valutazione del conseguimento dello stesso.

In sostanza in un contratto EPC è necessario prevedere che le Parti prendono atto che l'Equilibrio Economico Finanziario degli investimenti e della connessa gestione è dato dal rispetto delle condizioni di Convenienza Economica e di Sostenibilità Finanziaria, nonché dalla presenza di un risparmio minimo garantito, il cui valore finanziario è (almeno) pari al valore dei lavori, servizi e forniture.

Il rispetto di tali condizioni è misurato all'atto della sottoscrizione del contratto di finanziamento, sulla base dei seguenti indicatori, che dovranno essere contenuti nel Piano Economico Finanziario e valutati congiuntamente:

Valore del risparmio energetico atteso: in termini di kWh/anno

Valore prezzo base dell'energia: euro per kWh

Tasso Interno di Rendimento (TIR) del progetto pari a [•]

Valore Attuale Netto (VAN) del Progetto pari a [•]

DSCR minimo pari a [•].

3.1. Sintesi dei punti di attenzione e suggerimenti

Di seguito i principali punti di attenzione:

- Previsione di un risparmio energetico minimo garantito, puntualmente quantificato in proposta, il cui valore dovrà essere in grado di ripagare l'investimento e i costi operativi per la sua manutenzione.
- In caso di risparmi energetici inferiori al minimo garantito (TEP consumati maggiori del previsto), pagamento da parte della Pubblica Amministrazione di canoni commisurati al risparmio minimo garantito con onere dell'extra consumo energetico a carico del privato (in ogni caso il contratto dovrà prevedere il riconoscimento integrale all'Amministrazione del beneficio non conseguito).
- I certificati energetici devono essere valorizzati nel Piano Economico Finanziario e considerati contributo pubblico ai fini al calcolo della contribuzione massima (50%) per la contabilizzazione off-balance.

Si riportano, infine, alcuni suggerimenti per la stesura del contratto:

- Previsione di una durata del contratto almeno pari ad 8 anni.
- Pagamento dei canoni solo dopo la consegna dell'opera, con indicati, separatamente, i canoni per forniture energetiche e quelli relativi ad attività di gestione e manutenzione.
- In caso di risparmi energetici superiori al minimo garantito, possibilità di prevedere la condivisione del beneficio tra privato e Pubblica Amministrazione, attribuendo a quest'ultima fino ad un massimo del 33% dell'ulteriore beneficio energetico prodotto.
- Previsione di penali (diverse e ulteriori rispetto al minimo garantito) per ritardi e altri rischi di costruzione, nonché per carenze nelle attività di gestione e manutenzioni degli impianti.