



# Proposta di servizi per le Energy Service Companies

Ottobre 2024



The better the question. The better the answer.  
The better the world works.



**EY**  
Building a better  
working world

# Il Patrimonio Immobiliare: focus strutture sanitarie private

## La direttiva EPBD impone obiettivi stringenti e crescenti entro il 2050 per la riduzione del consumo energetico degli immobili esistenti e di nuova costruzione

Il settore edilizio rappresenta più di un terzo del consumo energetico e perciò per raggiungere gli obiettivi, che la transizione energetica richiede, è di notevole importanza porre in essere interventi dedicati all'efficientamento per tutti i tipi di edifici.

A livello europeo, il principale strumento legislativo per migliorare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio è la Direttiva sulla Prestazione Energetica degli Edifici (EPBD) che sarà presto recepita con leggi nazionali dai vari stati membri.

Tutti gli edifici  
dell'UE  
dovranno  
diventare a  
EMISSIONE  
ZERO entro il  
**2050**

**40%**

Consumo di energia  
rappresentato dagli  
edifici in Italia

**36%**

Emissioni di gas  
serra rappresentate  
dagli edifici in Italia

**75%**

Edifici esistenti  
inefficienti sotto il  
profilo energetico

**16%**

Riduzione minima del  
risparmio energetico  
degli edifici non  
residenziali entro il  
2030

### OBIETTIVI STRATEGICI

- ✓ Riduzione dei consumi di energia non rinnovabile
- ✓ Razionalizzazione e riduzione della spesa nel settore energetico
- ✓ Riduzione delle emissioni climalteranti e inquinanti attraverso il maggiore impiego di fonti di energia rinnovabile

Fonte: dati ENEA

# Panoramica dei requisiti richiesti dalla normativa EBPD



## Nuovi requisiti energetici

### „Zero-Emission Building“

- ▶ A partire dal 2028, tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero; i nuovi edifici pubblici dovranno soddisfare questo standard a partire dal 2026

### „Soglie minime di prestazione energetica“

- ▶ Edifici non residenziali: EPC Rating E entro il 2027 e EPC Rating D entro il 2030
- ▶ Edifici Residenziali: EPC Rating E entro il 2030 e EPC Rating D entro il 2033



## Produzione di energia solare

- ▶ Gli Stati membri devono garantire l'installazione di adeguati sistemi di produzione di **energia solare**
- ▶ Abolizione delle caldaie a combustibili fossili: le sovvenzioni per le caldaie a combustibili fossili saranno gradualmente eliminate a partire dal 2025. L'obiettivo è quello di interrompere completamente l'uso di caldaie a combustibili fossili entro il 2040.
- ▶ A partire dal 2027 si applica l'obbligo di utilizzare l'energia solare a tutti gli edifici pubblici esistenti e a tutti gli edifici non residenziali esistenti (in caso di ristrutturazioni importanti)



## Transizione energetica per i trasporti

- ▶ **Aumento delle colonnine di ricarica:** per le nuove costruzioni per le ristrutturazioni importanti sarà necessario almeno prevedere delle predisposizioni per installazione di collonine di ricarica
- ▶ Le stazioni di ricarica devono essere conformi ai sistemi di **“ricarica intelligente”**



## Condivisione delle informazioni sul patrimonio immobiliare

- ▶ Sarà necessario uniformare a livello europeo le definizioni delle **classi di efficienza energetica**
- ▶ Sarà esteso l'obbligo di fornire **attestati di prestazione energetica** nelle transazioni

# Il comparto immobiliare: focus sulle sanitarie private

Il settore delle costruzioni e del real estate, uno dei potenziali settori volano della ripresa economica del Paese nella fase post Covid 19, è attualmente oggetto di numerose iniziative, sia di breve sia di medio-lungo periodo, volte a garantire e incentivare interventi di efficientamento energetico.

In tale contesto, appare di fondamentale importanza l'adozione da parte degli attori chiamati in causa (enti pubblici, concessionari, privati) di un approccio condiviso e pragmatico, al fine di rispondere alle prescrizioni normative e cogliere le opportunità del momento, garantendo la messa a terra degli interventi in condizioni ottimali attraverso un'efficace allocazione di risorse e il ricorso a incentivi disponibili.

La superficie linda complessiva non vincolata potenzialmente oggetto di efficientamento energetico degli edifici riconducibili alla categoria di edifici di servizio pubblico, secondo il documento dell'ENEA (luglio 2024), ammonta a circa 209 milioni di m<sup>2</sup> (escludendo le unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica la superficie risulta di circa 162 milioni di m<sup>2</sup>).

Con un focus sulle strutture sanitarie private ripartite nelle varie zone climatiche come indicato nella tabella a destra:

**Tabella 43. Superficie delle strutture ospedaliere private che operano nell'ambito del SSN: ripartizione per zona climatica. Stima ENEA a partire dai dati del Ministero della Salute [4]**

Zona climatica	Superficie stimata (m <sup>2</sup> )	Ripartizione % superficie
Zona A	0	0,0%
Zona B	67.860	2,1%
Zona C	273.420	8,3%
Zona D	1.292.940	39,2%
Zona E	1.636.380	49,7%
Zona F	23.220	0,7%
<b>Totale</b>	<b>3.293.820</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: dati ENEA «La consistenza del parco immobiliare nazionale»



# Gli strumenti del PPP e dell'EPC

# Il Partenariato Pubblico Privato (PPP) - Uno strumento per accelerare l'implementazione dei progetti

Il Partenariato Pubblico Privato (PPP) è un **accordo contrattuale** tra un ente pubblico e un operatore economico privato per la **realizzazione e gestione di progetti di interesse pubblico**, con condivisione dei rischi tra PA e operatore privato, che consente alla PA di porre **off balance** i costi di investimento dell'opera.



# Perchè il Partenariato Pubblico Privato è più vantaggioso dell'appalto?

Il Partenariato Pubblico Privato rappresenta **un'opportunità unica** perchè coniuga vantaggi **sia per la Pubblica Amministrazione che per il Privato** rispetto all'appalto tradizionale.

## BENEFICI PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

 Traslazione del **Rischio operativo** in capo all'operatore privato, che è pagato solo in funzione del Risparmio energetico effettivamente raggiunto.

 Possibilità di contabilizzare «off balance» l'investimento relativo alle misure di efficientamento.

 Affidamento **a un unico soggetto** dell'intero ciclo di vita del progetto (realizzazione e gestione degli interventi di efficientamento)

 **Riduzione dei tempi di affidamento** per lo svolgimento di un'unica procedura di gara

 **Prezzi più competitivi**, nella misura in cui l'operatore privato con il PPP si assicura un contratto di lungo periodo con la Pubblica Amministrazione

 **Restituzione** di edifici efficientati al termine del periodo di concessione.

## BENEFICI PER IL PRIVATO

 Permanenza in capo al pubblico dei rischi derivanti da eventi di **forza maggiore**.

 Formalizzazione di un **rapporto contrattuale di lunga durata** con la Pubblica Amministrazione

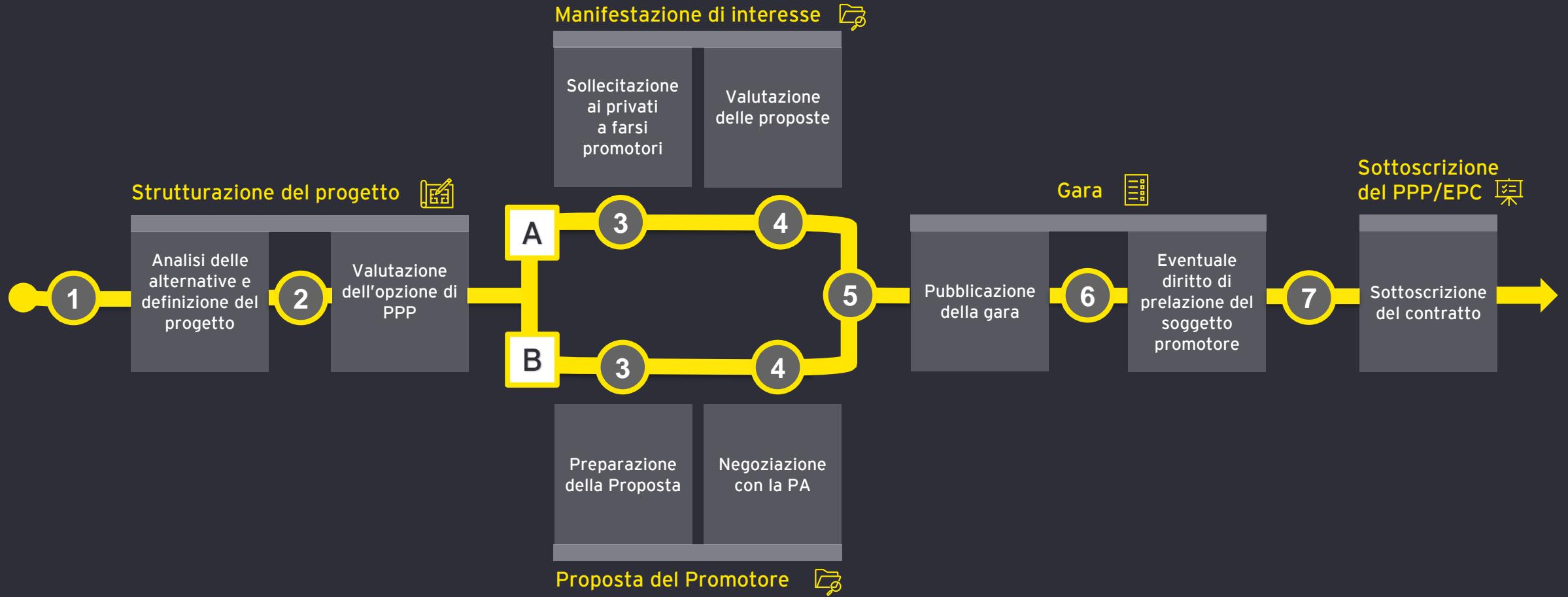
 **Riduzione del rischio di contenzioso** in ragione dell'affidamento congiunto della costruzione e della gestione dell'opera.

 **ROI** più alto dei progetti tradizionali

 Tempi di completamento più rapidi e **riduzione dei ritardi** nei progetti attraverso una governance e un PMO chiaro

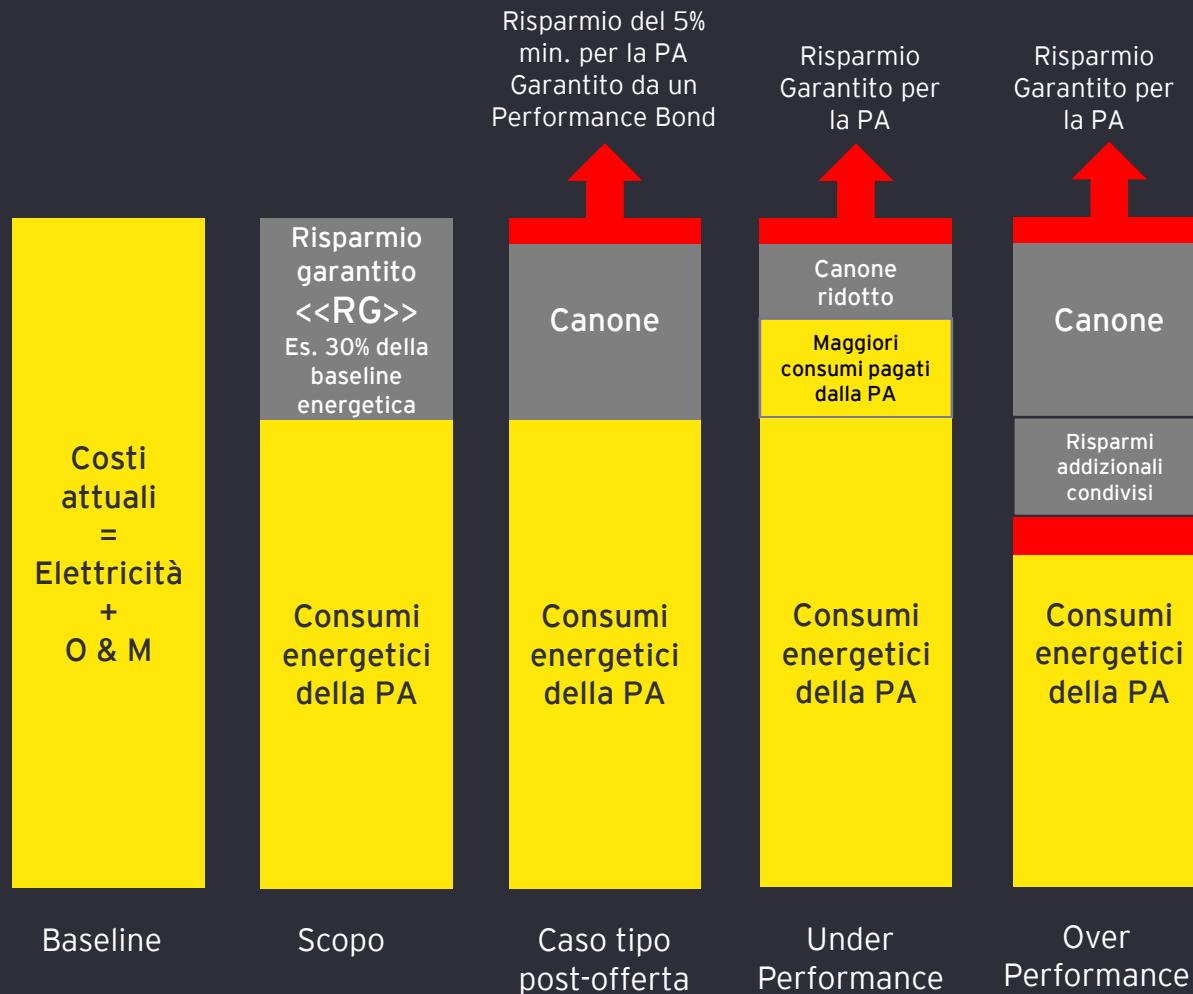
# Il PPP: procedimento e fasi principali delle due alternative

Il PPP ad iniziativa privata ex art. 193 può essere sviluppato a seguito di **manifestazione di interesse della PA** (percorso A) oppure **su iniziativa di un “promotore”** (percorso B)



## Il PPP per l'efficientamento energetico - EPC (1/3)

Nel settore **dell'efficientamento energetico** lo strumento di Partenariato Pubblico Privato più utilizzato è **l'Energy Performance Contract (EPC)**.



Nell'**Energy Performance Contract**:

- Il privato è pagato in funzione del raggiungimento di un **Risparmio Energetico Garantito** al Comune.
- Il Canone che il Comune paga al privato (Terza Colonna - barra grigia) è contenuto nei limiti della spesa energetica storica (cd. Baseline - Prima Colonna - barra gialla).
- Il Comune quindi ottiene investimenti sugli Edifici a costo zero.
- Rispetto al contratto di appalto, il Comune affida al concessionario non solo la realizzazione ma anche la gestione degli interventi.

# Il PPP per l'efficientamento energetico - EPC (2/3)

## Tipologie di EPC

Mediante questo contratto il risparmio energetico conseguito può essere:

1. Interamente utilizzato per ripagare il finanziamento e remunerare la ESCO. Alla scadenza del contratto con la ESCO il risparmio conseguito andrà interamente al cliente. La ESCO conserva la proprietà dell'impianto fino alla scadenza del contratto, poi ritorna al Cliente - *FIRST OUT*
2. Ripartito tra ESCO e cliente - *FIRST IN*
3. Le parti si accordano sulla condivisione dei risparmi ottenuti: soltanto una quota, definita contrattualmente, contribuisce al recupero dell'investimento iniziale. La ESCO conserva la proprietà dell'impianto fino alla scadenza del contratto, poi ritorna al Cliente - *SHARED SAVING*
4. La ESCO si impegna a garantire che i risparmi non siano inferiori ad un minimo concordato e riceve un canone che remunererà il servizio di gestione e manutenzione - *GUARANTEED SAVING*



**BASELINE – Prima degli interventi effettuati dalla ESCO**

Costo iniziale di consumo del cliente, determinato dalle spese correnti che includono il prezzo dell'elettricità e i costi operativi e di manutenzione (O&M).



**POST INTERVENTI – Realizzati dalla ESCO**

Consumi energetici  
+  
Canone che il cliente paga alla ESCO contenuto nei limiti della spesa energetica storica  
+  
Risparmio energetico dell'utente



**DOPO IL PERIODO DI RITORNO DI INVESTIMENTO DELLA ESCO**

Consumi energetici  
+  
Risparmio energetico dell'utente



CONSUMI ENERGETICI

## Il PPP per l'efficientamento energetico - EPC (3/3)

Per la sottoscrizione di **Energy Performance Contract (EPC)** sono inoltre previste specifiche forme di contribuzione pubblica.



L'inclusione nell'EPC di specifiche forme di incentivazione consente all'operatore privato di includervi l'esecuzione di interventi con tempo di rientro dell'investimento più lungo, quali interventi antisismici e interventi sugli involucre edilizi.

Il **Comune** potrà inoltre delegare tutte le attività connesse all'accesso agli incentivi all'operatore privato, **beneficiando tuttavia degli interventi di riqualificazione**.

Eventualmente, il Comune potrà altresì strutturare operazioni di PPP con altri partner pubblici (es: le PA centrali per l'accesso ai fondi PREPAC di cui all'art. 5 del D.Lgs. n. 102/2014) per la partecipazione alla procedura di PPP di operatori privati di maggiori dimensioni.

# Possibili linee di intervento per il perseguitamento degli obiettivi richiesti dalla PA

## Miglioramento Sismico ed Energetico degli involucri edilizi e/o degli impianti esistenti:

- Miglioramento/Adeguamento Sismico e sicurezza degli utenti
- Riqualifica Energetica in classe nZEB dell'immobile (inteso come un "unicum" impianti+ involucro)
- Individuazione delle possibilità, tecniche e logistiche, di realizzare nuove fonti energetiche primarie da rinnovabili

## Gli Stakeholder del PPP ed il ruolo di EY su iniziativa della PA

**PA**

**Pubblica Amministrazione** - la PA ha il ruolo di identificare e mettere a disposizione i propri immobili su cui poter valutare la fattibilità di realizzare interventi di efficientamento energetico.

**EY**

**Studio Legale Tributario** - studio legale che si occuperà della redazione della documentazione legale da pubblicare nella procedura di PPP (i.e. schema di contratto EPC, matrice dei rischi etc);

**EY Advisory S.p.A.**: team di specialisti in ambito economico-finanziario che si occuperà della redazione del PEF da includere nella proposta di PPP e del calcolo del Value for Money;

**EY Parthenon**

**EY Engineering & Technical Services S.r.l.** - società di ingegneria che valuterà la fattibilità degli interventi (analisi di prefattibilità) e svolgerà la gestione/coordinamento dell'intervento (dalla fase di individuazione sino alla messa in servizio)

**Tecnici locali**

**Studi tecnici locali**: le attività di progettazione, direzione lavori, CSP/CSE, collaudo saranno svolte da tecnici locali (individuati dalla PA oppure dall'eventuale soggetto promotore)

## Possibilità di assistere la PA nell'eventualità di un Soggetto Promotore quale la ESCO:

**ESCO**

**ESCO** - soggetto promotore della Proposta di PPP che sostiene gli investimenti relativi agli interventi necessari a ottenere i risparmi energetici, sgravando la PA dal totale dei costi di investimento





Descrizione dettagliata dei  
servizi offerti da EY per le  
ESCo

# L'assistenza EY nel procedimento a iniziativa privata

Ex art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023

EY assiste regolamente anche **operatori privati nella strutturazione, presentazione e negoziazione di proposte di PPP** ex art. 193 del D.Lgs. n.36/2023.



Di seguito si riporta un'illustrazione dei diversi Servizi legali resi da EY SLT in relazione a ciascuna singola iniziativa di PPP

Fasi	Attività EY
Fase 1 - Strutturazione legale della Proposta	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Redazione di uno Structure Memorandum contenente l' analisi giuridica dei diversi tipi di PPP astrattamente percorribili rispetto all'iniziativa ipotizzata (concessione, contratto EPC, contratto di disponibilità etc), con evidenza di vantaggi e svantaggi di ciascun opzione e individuazione della struttura contrattuale di PPP maggiormente adeguata al progetto;</li> </ul>
Fase 2 - Preparazione della Proposta	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Redazione dello schema di contratto di PPP/EPC;</li> <li>➤ Redazione degli allegati di carattere legale allo schema di contratto di PPP (i.e. matrice dei rischi);</li> <li>➤ Revisione dal punto di vista legale di eventuali allegati tecnici allo schema di contratto di PPP/EPC (es: capitolato di gestione, per quanto riguarda i meccanismi di penalità);</li> <li>➤ Redazione e negoziazione dell'accordo interno RTI, in caso di promotore composto da più soggetti;</li> </ul> <p>Tale fase si conclude con la presentazione della Proposta all'autorità concedente</p>
Fase 3 - Negoziazione della Proposta	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Negoziazione della Proposta con l'autorità concedente;</li> <li>➤ Revisione del Contratto di PPP/EPC per recepire le integrazioni eventualmente chieste dal Concedente.</li> </ul> <p>Tale fase si conclude con la dichiarazione di fattibilità della Proposta.</p> <p>Qualora tale attività dovesse comportare una sostanziale riscrittura del contratto di PPP (es: modifica del perimetro contrattuale, richieste di modifica del tipo di contratto di PPP etc) le parti rinegozieranno in buona fede una modifica agli onorari pattuiti.</p>
Fase 4 - Fase di gara	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Supporto legale alla partecipazione alla procedura di gara bandita ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 (partecipazione alle sedute di gara, redazione di eventuali quesiti etc);</li> <li>➤ eventuale revisione dello schema di contratto PPP/EPC per la partecipazione alla procedura;</li> </ul> <p>Tale fase si conclude con la sottoscrizione del contratto di PPP/EPC.</p>

# L'assistenza ai Promotori Privati - Attività legale (2/2)

*Di seguito si riporta un'illustrazione dei diversi Servizi legali resi da EY SLT in relazione a ciascuna singola iniziativa di PPP*

Fasi	Attività EY
Fase 5 - Costituzione della SPV	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Assistenza nella costituzione della SPV e in particolare:<ul style="list-style-type: none"><li>(i) Redazione della bozza di statuto;</li><li>(ii) Redazione della bozza di atto costitutivo;</li><li>(iii) Redazione e negoziazione di eventuali patti parasociali.</li></ul></li></ul>
Fase 6 - Contratti di Progetto (opzionale)	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Assistenza alla sottoscrizione dei contratti di progetto e in particolare:<ul style="list-style-type: none"><li>(i) Assistenza nella redazione dei contratti di progetto standard (i.e. EPC e O&amp;M);</li><li>(ii) Assistenza alla negoziazione dei citati contratti.</li></ul></li></ul> <p>Tale fase si conclude con la sottoscrizione dell'ultimo dei contratti di Progetto e assume la redazione di n. 2 contratti di progetto. In caso di diverse necessità, le parti rinegozieranno in buona fede i relativi corrispettivi.</p>

# L'assistenza ai Promotori Privati - Attività Tecnica

Di seguito si riporta un'illustrazione dei diversi Servizi tecnici resi da EY E&TS in relazione a ciascuna singola iniziativa di PPP

Fasi	Attività EY
Attività 1	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Studio di fattibilità sull'immobile/parco immobiliare potenzialmente oggetto di una proposta di PPP</li><li>➢ Coordinamento nella predisposizione degli elaborati (progetto di fattibilità tecnico-economica, progetto esecutivo)</li></ul>
Attività 2	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Attività di Project Management</li><li>➢ Attività di Progettazione Integrata/BIM</li></ul>
Attività 3	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Analisi dei rischi e coordinamento della sicurezza</li><li>➢ Direzione lavori e supervisione del cantiere</li><li>➢ Contabilità Lavori di Cantiere</li></ul>
Attività 4	<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Pianificazione, coordinamento e monitoraggio delle attività relative alla gestione energetica dell'asset, inclusa l'analisi e monitoraggio dei consumi energetici, l'identificazione e l'implementazione di strategie di efficienza energetica, la gestione delle relazioni con i fornitori di energia e la conformità con la normativa vigente in materia di risparmio energetico</li><li>➢ Attività di assistenza tecnica per accesso agli incentivi (Portaltermico GSE)</li></ul>

# L'assistenza ai Promotori Privati - Attività Economico Finanziaria

## Scenario 1: Predisposizione del piano economico finanziario

Di seguito si riporta un'illustrazione dei diversi Servizi economico finanziari resi da EY in relazione a ciascuna singola iniziativa di PPP

Fasi	Attività EY
Predisposizione del PEF del Progetto	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Assistenza nello sviluppo del piano economico finanziario ("PEF") del progetto di PPPA</li><li>➤ Assistenza nello sviluppo congiuntamente al management le proiezioni di conto economico e di stato patrimoniale e le eventuali analisi di sensitivity concordate sulle assunzioni principali basate sui potenziali rischi e opportunità</li><li>➤ Nello specifico EY sarà responsabile delle svolgimento delle seguenti attività:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Sviluppo delle proiezioni di conto economico per gli anni di piano con particolare focus sulle linee di ricavo e di costo operativo</li><li>○ Sviluppo delle proiezioni di stato patrimoniale per gli anni di piano con particolare focus sull'attivo fisso, sul capitale circolante netto, sui fondi</li><li>○ Sviluppo delle proiezioni relative al financing dell'iniziativa, sulla base delle assunzioni specifiche fornite dal Management</li><li>○ Calcolo dei key performance e financial indicator (es: TIR, VAN) tipici di attività e contesti simili</li><li>○ Predisposizione delle sensitivity analysis condivise con il management, con simulazione di scenari pessimistici, base e ottimistici in base ai rischi e alle opportunità identificate</li></ul></li></ul>
Limitazioni	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Il Cliente e/o la Società sono responsabili delle seguenti attività in relazione alla costruzione del Modello:<ul style="list-style-type: none"><li>○ fornire dati di input e assunzioni, insieme ad ogni tipologia di calcolo complesso e non usuale che sarà richiesta nello sviluppo del Modello;</li><li>○ informarci qualora desideriate applicare protezione tramite password a specifiche sezioni del Modello;</li><li>○ svolgere la revisione delle versioni intermedie del Modello e fornire tempestivamente eventuali commenti e richieste di modifica;</li><li>○ svolgere la revisione della versione finale del Modello e confermare l'appropriatezza e la completezza delle assunzioni.</li><li>○ fornire specifiche sui trattamenti fiscali e contabili da includere nel Modello, [in particolare (specificare a seconda delle necessità</li></ul></li><li>➤ Non saremo responsabili di alcuna modifica apportata al Modello effettuata in data successiva al termine delle nostre attività. Non accetteremo alcuna responsabilità per le conseguenze connesse a qualsiasi difetto del Modello inerente ad Excel o a qualunque altro sistema informativo sul quale il Modello si basa. Una volta rilasciata la versione finale del Modello, il Cliente sarà responsabile dello stesso e dell'uso che ne verrà fatto.</li><li>➤ Potremo predisporre un documento con le specifiche del Modello per descrivere input, output e basi di calcolo del Modello e/o suoi componenti. Qualora non sia possibile specificare gli elementi del Modello prima che tali elementi siano costruiti, questi elementi saranno sviluppati utilizzando un approccio iterativo nelle versioni intermedie del Modello rilasciate in bozza per la Vostra revisione.</li></ul>

# L'assistenza ai Promotori Privati - Attività Economico Finanziaria

## Scenario 2: Predisposizione del piano economico finanziario

*Di seguito si riporta un'illustrazione dei diversi Servizi Economico Finanziari resi da EY in relazione a ciascuna singola iniziativa di PPP*

Fasi	Attività EY
Review del PEF del Progetto	<p>Sulla base del PEF predisposizione dal Promotore Privato, EY svolgerà le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Revisione dell'integrità logica, coerenza interna ed accuratezza aritmetica di formule, algoritmi, calcoli e macro contenute nella versione base del modello excel del PEF</li><li>➤ Verifica e valutazione delle assunzioni economiche del piano economico finanziario;</li><li>➤ Verifica del WACC utilizzato e della sostenibilità economico-finanziaria del progetto.</li></ul>
Limitazioni	<p>L'Obgetto dei Servizi non include le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Analisi della coerenza tra i principi contabili applicati nella predisposizione del modello e le previsioni dei principi contabili generalmente applicati (es. principi contabili nazionali);</li><li>➤ Analisi di coerenza tra la base di calcolo delle imposte (e relativi passività ed esborsi) riscontrabile nel modello e le previsioni dell'attuale legislazione fiscale</li></ul>



Altre soluzioni per  
conseguire il  
miglioramento delle  
prestazioni energetiche  
degli immobili

# Soluzioni per la transizione energetica



## Energy Management

L'Energy Manager coinvolge il team nelle iniziative di efficienza energetica e promuove collaborazioni per integrare strategie di gestione energetica. Attraverso diagnosi, audit e monitoraggio, propone miglioramenti nei processi e nelle pratiche di consumo, ottimizzando forniture e attrezzature.



## Comunità Energetiche Rinnovabili

Le CER sono entità giuridiche regolate da ARERA che riuniscono cittadini, imprese e enti locali per condividere energia rinnovabile prodotta localmente, favorendo l'autoconsumo diffuso. Il supporto all'iter di attivazione di una CER offre, oltre a benefici economici, un aiuto nell'identificazione della procedura autorizzativa degli impianti e uno sviluppo coordinato del progetto.



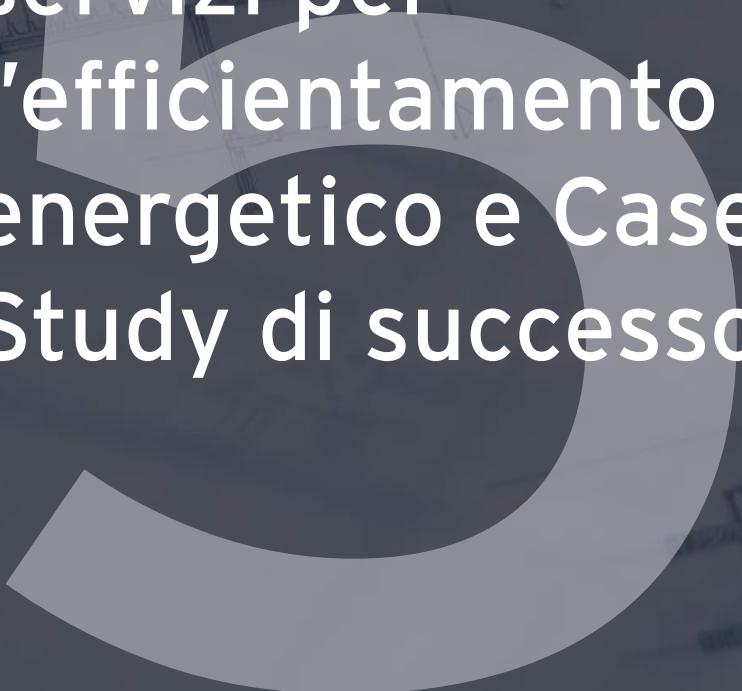
## Industria 4.0 – Transizione 5.0

L'Industria 5.0 rappresenta l'ultima frontiera dell'evoluzione industriale, unendo l'avanzamento tecnologico con un rinnovato impegno verso la sostenibilità e il benessere umano. Alcuni degli interventi potenziali sono l'ottimizzazione delle catene di fornitura per ridurre gli sprechi e l'implementazione di sistemi di gestione dei dati per tracciare le preferenze dei consumatori.



## Conto Termico

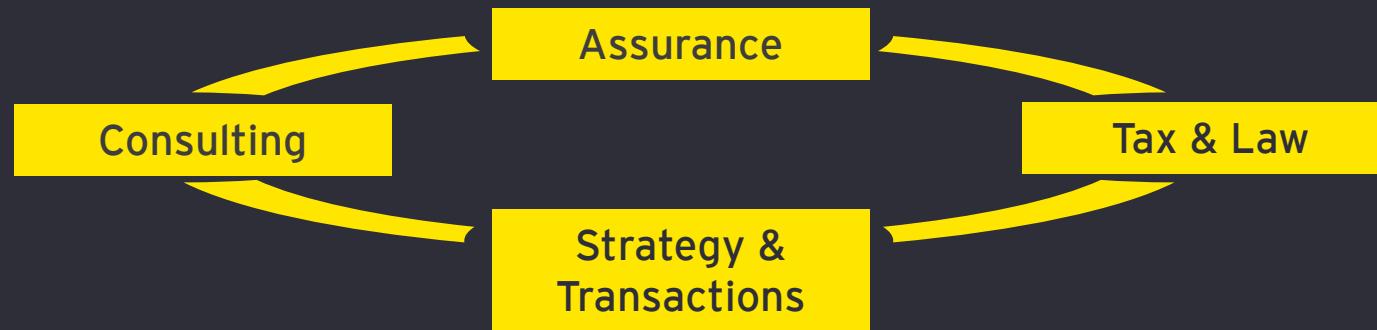
Il Conto Termico incentiva interventi per migliorare l'efficienza energetica e la produzione di energia termica da fonti rinnovabili negli edifici. I beneficiari includono Pubbliche Amministrazioni, Cooperative, Imprese e Privati. Il Soggetto Responsabile, che sostiene i costi e gestisce la richiesta degli incentivi al GSE, è incaricato della corretta esecuzione e manutenzione dell'intervento, conservando la documentazione necessaria per tutta la durata degli incentivi e oltre.



Il ruolo di EY: I nostri  
servizi per  
l'efficientamento  
energetico e Case  
Study di successo

# Ernst and Young: integrazione di competenze per un'assistenza a 360°

EY è organizzata su 4 service line principali, tutte supportate dai nostri servizi Core Business (CBS), con la possibilità di strutturare dei team multidisciplinari per offrire un servizio integrato a 360°.



## Legal

Studio Legale Tributario («SLT») è lo studio legale internazionale, indipendente e leader nell'assistenza legale, integrata nel gruppo EY.

Il Dipartimento di Project Finance and Infrastructures di SLT, basato a Milano, annovera 8 professionisti specializzati in un gruppo multidisciplinare che include avvocati dedicati agli aspetti del diritto amministrativo e della contabilità pubblica, civile, societario e finanziario.

I professionisti inclusi nel Dipartimento sono specializzati nella strutturazione, implementazione e finanziamento di tutte le operazioni in PPP, sia in ambito energetico che in ambito infrastrutturale.



## Finance

EY Advisory è la società di Advisory Services di EY, attiva in Italia con più di 900 professionisti, in grado di offrire team specialistici e multidisciplinari adeguati alle diverse esigenze dei clienti, con metodologie e strumenti consolidati e condivisi a livello mondiale contando sull'ampiezza, l'esperienza e le potenzialità del proprio network globale.

La service line Valuation, Modelling and Economics è specializzata nella valutazione d'azienda e nella predisposizione di piani economico finanziari in diversi ambiti.

Il team è specializzato nei project financing, avendo supportato diversi clienti in tale ambito.



## Technical

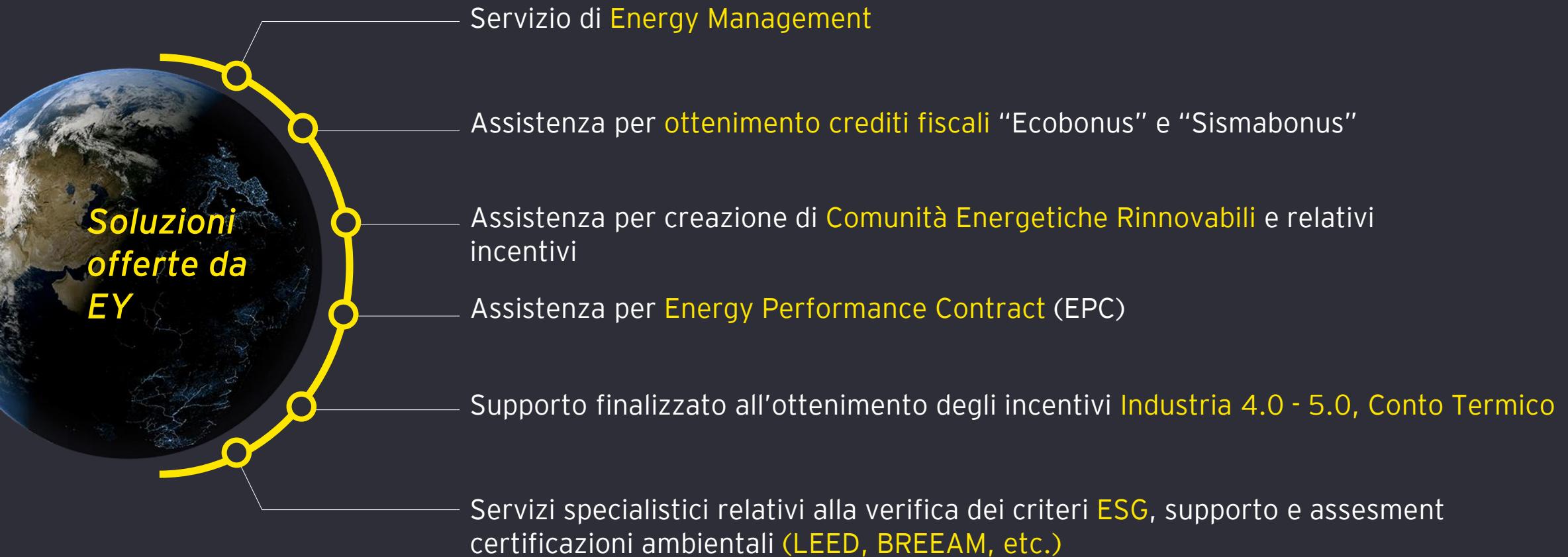
EY (unica tra le big 4) possiede una società di ingegneria «EY Engineering and Technical Services» a supporto delle attività tipiche del mondo delle Costruzioni.

Attraverso una vasta rete di professionisti specializzati in ambito Infrastrutturale e Real Estate, con specifiche competenze in materia ingegneristica, ambientale ed energetica è in grado di soddisfare le esigenze dei Clienti.

Il nostro team tecnico è composto da ingegneri civili, edili, ambientali ed energetici, in grado di fornire servizi che riguardano l'intero ciclo di vita degli asset.

# Elenco dei servizi EY per supporto alla transizione energetica

---



# Ulteriori servizi EY per supporto alla transizione energetica

EY grazie alla sua natura di consulente globale è in grado offrire in maniera integrata diverse tipologie di servizi:

Servizi	Supporto al Funding	Supporto tecnico e consulenza economico finanziaria	Servizi legali	Servizi fiscali
Dettaglio dei servizi	<p><u>FUNDING</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Scouting bandi e misure finanziarie</li><li>➤ Assistenza all'ottenimento di contributi e finanziamenti</li></ul>	<p><u>SUPPORTO TECNICO</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ DUE DILIGENCE<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Commerciale</li><li>➤ Tecnica</li><li>➤ Ambientale</li></ul></li></ul> <p><u>SUPPORTO ECON. FIN.</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Definizione/revisione del business plan</li><li>➤ Valutazione dell'impatto dell'intervento</li></ul>	<p><u>LEGALE</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Definizione/revisione del modello di business e dei contratti con terzi</li><li>➤ Assistenza redazione/revisione contratti di EPC</li></ul>	<p><u>FISCALE</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Consulenza fiscale</li><li>➤ Supporto end-to-end per ottenimento dei crediti fiscali</li></ul>
Provider	EY Advisory Consulting	EY Advisory SAT	EY SLT Studio legale associato	EY Advisory TAX&LAW

# Success Stories

## eMobility



Un **soggetto privato** ha proposto al comune un progetto di **elettrificazione di una tratta urbana** ad oggi servita da bus endotermici



Il **contratto di PPP** stipulato ha permesso al comune di procedere con il progetto e la costruzione delle infrastrutture ad **investimento zero** facendo leva su investitori industriali

Il progetto ha garantito un importante **passo avanti nella strategia di eMobility** del comune servito

## Efficienza Energetica



Un **soggetto privato** ha proposto al comune un progetto per il **miglioramento dell'efficienza energetica** di 800 edifici cittadini



Il contratto proposto è stato una **PPP per prestazione energetica**, garantendo al comune un progetto **senza alcun investimento iniziale**

Questo accordo ha supportato il comune nel **processo di transizione energetica**, generando un **notevole risparmio e beneficio** per cittadini e ambiente

## Ambiente



Il comune ha proposto un accordo di PPP indicando una gara per la **costruzione e gestione di impianti di trattamento dei rifiuti**



Una volta aver trovato l'azienda d'igiene urbana appaltatrice si è avviato il contratto **senza l'esborso di investimenti comunali**

La PPP ha semplificato il processo di **creazione di servizi** legati alla **gestione del ciclo dei rifiuti** e alla **tutela dell'ambiente**

## CONTESTO E OBIETTIVO PROGETTUALE



- ▶ L'obiettivo era quello di supportare il cliente nella predisposizione e presentazione di una proposta di PPP a un primario Comune italiano, volta all'elettrificazione di una linea di bus tramite progettazione della nuova linea completa di infrastrutture di ricarica, realizzazione della rete di ricarica e sostituzione degli attuali autobus endotermici con autobus a completa trazione elettrica, usufruendo di finanziamenti specifici messi a disposizione dal MIT
- ▶ EY ha supportato il top management e le diverse funzioni a supporto (legal, pianificazione strategica, finance, ecc..) per la costruzione del deal in oggetto andando a:
  - Definire la **migliore forma contrattuale di PPP**
  - Assistere nella stesura dello schema di convenzione e di ogni altro documento necessario e/o utile per l'approvazione della proposta
  - Supportare nella realizzazione e asseverazione **del Piano Economico Finanziario** e del **Value for Money**
  - Costruire tutta la **documentazione** necessaria per la presentazione del progetto sia internamente (**COPC, CCRS, CDA**) che esternamente (**municipalità, ministero, partner dell'iniziativa**)

## RUOLO DI EY



- ▶ Definizione della migliore forma contrattuale per la formalizzazione del **deal** e stesura del **contratto** in oggetto e delle relative clausole
- ▶ Supporto legale nelle interlocuzioni con l'autorità concedente
- ▶ Attività di **Project Management Office** e di gestione delle relazioni con tutti gli stakeholder coinvolti nell'iniziativa dal top management alle altre controparti esterne e partner
- ▶ Revisione e supporto nella fase di asseverazione del **Piano Economico Finanziario** dell'iniziativa avvalendosi di una società di asseverazione esterna scelta dal cliente
- ▶ Costruzione e formalizzazione del **Value for Money** del progetto
- ▶ Realizzazione di tutta la **documentazione** necessaria alla condivisione del progetto interna ed esterna

Settore di Riferimento: **B2B, B2C**

## VALORE E RISULTATI PORTATI AL CLIENTE



- ▶ Costruzione e **gestione del cronoprogramma** dell'iniziativa garantendo il rispetto delle **deadline** e la **qualità della documentazione** prodotta
- ▶ Revisione critica del **PEF** andando ad anticipare e a garantire risposta alle **domande in fase di asseverazione** dello stesso
- ▶ Costruzione del **Value for Money** sulla base di precedenti esperienze similari e andando a fare **leverage sui fattori chiave** a più alta sensibilità
- ▶ **Supporto legale a tutto tondo** dalla consultazione iniziale alla costruzione del contratto andando a tutelare il cliente durante l'intera durata dello stesso



# Approfondimento: Supporto nella riqualificazione energetica e gestione su base EPC di 800 edifici di proprietà del Comune di Torino

## CONTESTO E OBIETTIVO PROGETTUALE



- ▶ L'obiettivo è stato quello di supportare il cliente nella predisposizione e presentazione di una proposta di PPP per la riqualificazione energetica e gestione su base EPC - Energy Performance Contract di 800 edifici di proprietà del Comune di Torino. EY ha assistito la società in tutta l'iniziativa, dalla sua presentazione, alla procedura di gara, fino alla stipula del contratto di concessione. Con un valore di investimento di 149 Milioni di euro di interventi, è stato il più grande Energy Performance Contract mai implementato in Italia.
- ▶ EY ha supportato il top management e le diverse funzioni a supporto (legal, pianificazione strategica, finance, ecc..) per la costruzione del deal in oggetto andando a:
  - Definire la *migliore forma contrattuale di PPP*
  - Assistere nella stesura dello schema di convenzione e di ogni altro documento necessario e/o utile per l'approvazione della proposta
  - Supportare nella realizzazione e asseverazione *del Piano Economico Finanziario* e *del Value for Money*
  - Costruire tutta la *documentazione* necessaria per la presentazione del progetto sia internamente (*COPC, CCRS, CDA*) che esternamente (*municipalità, ministero, partner dell'iniziativa*)
  - Coadiuvare a facilitare la *gestione delle scadenze* e le *relazioni* tra tutti gli stakeholder coinvolti interni ed esterni traghettando il cliente dall'idea alla formalizzazione del progetto.

Settore di Riferimento: **B2B, B2C**

## RUOLO DI EY



- ▶ Definizione della migliore forma contrattuale per la formalizzazione del *deal* e stesura del *contratto* in oggetto e delle relative clausole
- ▶ Supporto legale nella negoziazione della proposta con il Comune e assistenza nella gestione delle diverse fasi di aggiudicazione della procedura di gara
- ▶ Revisione e supporto nella fase di asseverazione del *Piano Economico Finanziario* dell'iniziativa avvalendosi di una società di asseverazione esterna scelta dal cliente
- ▶ Costruzione e formalizzazione del *Value for Money* del progetto
- ▶ *Realizzazione di tutta la documentazione necessaria alla condivisione del progetto interna ed esterna*

## VALORE E RISULTATI PORTATI AL CLIENTE



- ▶ Costruzione e *gestione del cronoprogramma* dell'iniziativa garantendo il rispetto delle *deadline* e la *qualità della documentazione* prodotta
- ▶ Revisione critica del *PEF* andando ad anticipare e a garantire risposta alle *domande in fase di asseverazione* dello stesso
- ▶ Costruzione del *Value for Money* sulla base di precedenti esperienze similari e andando a fare *leverage sui fattori chiave* a più alta sensibilità
- ▶ *Supporto legale a tutto tondo* dalla consultazione iniziale alla costruzione del contratto andando a tutelare il cliente durante l'intera durata dello stesso



# Approfondimento: Supporto nella dichiarazione di fattibilità di una proposta di PPP per la costruzione e gestione del nuovo impianto di trattamento rifiuti di Scarpino, Genova

## CONTESTO E OBIETTIVO PROGETTUALE



- ▶ L'obiettivo è stato quello di supportare il cliente (autorità concedente) nella dichiarazione di fattibilità di una proposta di PPP per la costruzione e gestione del nuovo impianto di trattamento rifiuti di Scarpino, Genova
- ▶ EY ha supportato la Concedente nelle seguenti attività:
  - Assistenza in relazione all'analisi della documentazione prodotta dal promotore per la dichiarazione di fattibilità della proposta
  - Assistenza in relazione all'analisi della documentazione prodotta dal promotore per la costituzione della Società di Progetto nell'ambito della Concessione
  - Assistenza in merito a ulteriori profili di implementazione della Concessione
  - Assistenza negli eventuali scambi di corrispondenza con il promotore
  - Assistenza nella stesura di eventuali provvedimenti amministrativi connessi alle attività indicate ai precedenti punti

Settore di Riferimento: **B2B, B2C**

## RUOLO DI EY



- ▶ Assistenza in relazione all'analisi della documentazione prodotta dal promotore per la dichiarazione di fattibilità della proposta
- ▶ Assistenza in merito a ulteriori profili di implementazione della Concessione
- ▶ Verifica in merito all'applicazione delle penali da ritardo a carico del Concessionario e redazione della relativa lettera di contestazione
- ▶ Verifica in merito all'applicazione alla Concessione della normativa sopravvenuta in materia di compensazione dei prezzi delle materie prime di cui al D. Lgs. 73/2021 e redazione della relativa lettera di replica al Concessionario

## VALORE E RISULTATI PORTATI AL CLIENTE



- ▶ Supporto legale nei confronti della Pubblica Amministrazione nell'analisi della documentazione a corredo della proposta ai fini della dichiarazione di fattibilità della proposta
- ▶ Supporto legale nei confronti della Pubblica Amministrazione nella predisposizione della documentazione di gara
- ▶ Assistenza in favore di AMIU nella gestione delle diverse fasi di aggiudicazione della procedura di gara e nella successiva fase di esecuzione del contratto



**EY | Building a better working world**

**EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society, and build trust in the capital markets.**

**Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.**

**Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.**

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2022 EYGM Limited.  
All Rights Reserved.  
ED None

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, legal or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

[ey.com](https://ey.com)