

Spett.le

Autorità per l'energia elettrica il gas e il sistema idrico
Direzione Teleriscaldamento e teleraffrescamento
Corso di Porta Vittoria, 27
20122 Milano

e-mail: teleriscaldamento@autorita.energia.it

Prot. n. 4622/19 del 31 maggio 2019

Osservazioni al documento di consultazione 178/2019/R/TLR

“Disposizioni in materia di modalità di esercizio del diritto di recesso nel servizio di teleriscaldamento e teleraffrescamento”

PREMESSA

Il Gruppo Acea (di seguito “Acea”) riporta di seguito le proprie osservazioni in merito ai contenuti del documento per la consultazione 178/2019/R/tlr (di seguito “DCO”) che si inserisce nell’ambito del procedimento avviato con delibera dell’Autorità di regolazione per Energia Reti e Ambiente (di seguito: Autorità) 11 dicembre 2018, 661/2018/R/tlr, al fine di rivalutare l’effettivo impatto delle disposizioni in materia di esercizio del diritto di recesso previste dall’allegato A alla delibera 18 gennaio 2018, 24/2018/R/tlr (di seguito: TUA).

OSSERVAZIONI GENERALI

Acea riporta di seguito le proprie osservazioni in merito ai contenuti del documento di consultazione, con particolare riferimento alle proposte in materia di salvaguardia degli investimenti effettuati dagli esercenti precedentemente all’ingresso nel settore della regolazione.

La tematica sopra citata, infatti, è di pieno interesse per la scrivente in quanto affronta le importanti criticità che l’ingresso della regolazione in materia di recesso ha introdotto per una delle reti di proprietà della società Ecogena srl, facente parte del Gruppo Acea.

La società Ecogena assicura, in complessi civili e industriali, la fornitura del servizio energia, adottando logiche di partnership economico-energetica con le imprese costruttrici, prevedendo, ad esempio, il pagamento, da parte di queste ultime, di un contributo iniziale per i lavori di realizzazione della rete e degli impianti, e il recupero della restante parte dell'investimento nei successivi 20 anni di gestione e fornitura di energia e calore a favore dei comparti immobiliari serviti.

Mediante tale formula, Ecogena ha realizzato alcuni dei propri principali impianti, tra cui il sito di "Porte di Roma, sottoscrivendo un contratto esclusivo con l'impresa costruttrice del complesso immobiliare in un regime di libera iniziativa imprenditoriale e privata

La genesi del progetto "Porta di Roma" non è, per Ecogena, legata ad attività commerciale e/o di sviluppo territoriale del teleriscaldamento, ma fa riferimento ad un accordo di partenariato tra la società "Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio SpA" (di seguito Fimit), all'epoca costruttrice del complesso immobiliare "Porta di Roma", e la società Ecogena. L'accordo sancito attraverso il "Contratto di costruzione di un impianto di trigenerazione e fornitura dell'energia termica e frigorifera asservito al complesso immobiliare sito in Roma, località «La Bufalotta»" (di seguito "Contratto"), sottoscritto il 7 luglio 2008, presentava il requisito per Ecogena di svolgere *"in esclusiva, attività di progettazione, realizzazione e gestione/manutenzione di impianti di generazione in assetto cogenerativo/trigenerativo e di piccoli impianti di generazione a pompa di calore con integrazione geotermica, nonché l'erogazione di servizi ad essi connessi"*: in particolare, Ecogena si dichiarava *"disponibile a realizzare, a proprio onere e spese [...] l'impianto e ad asservirlo al Complesso, [...] ed a dar luogo alla successiva unitaria gestione, conduzione e manutenzione del suddetto Impianto nonché alla fornitura dell'energia termica (compresa l'acqua calda sanitaria) e frigorifera direttamente ai singoli Edifici (come di seguito definiti) costituenti, nel loro insieme, il Complesso"* (come da "Premessa" nel "Contratto"). Dal canto suo, la società costruttrice Fimit restava obbligata ad inserire (art. 4.4.2; 21.2) *"nelle prenotazioni, nei preliminari e nei rogiti di vendita e nei contratti di locazione relativi alle Unità Immobiliari e/o agli Edifici"* l'impegno *"per ogni singolo Edificio e per ogni singolo Acquirente e/o Conduttore, ad usufruire dell'Impianto asservito al Complesso e del Servizio reso dall'Ente Erogatore, alle condizioni di cui all'articolo 20.2 che segue, con conseguente obbligo di sottoscrizione - con riferimento a ciascun Edificio - del relativo contratto di fornitura ed inserimento nei regolamenti condominiali relativi a ciascun Edificio del divieto di distacco dall'Impianto"*.

A valle dell'accordo sottoscritto con il Costruttore sono seguiti i contratti di fornitura per i singoli Comparti Immobiliari del Complesso "Contratti di fornitura di Servizi Energetici tra Ecogena e Fimit S.R.G. Spa – Fondo ETA Immobiliare", inizialmente stipulati con il Costruttore.

A seguito della vendita delle singole unità residenziali, e la conseguente costituzione di un «Condominio» per ciascuno dei complessi immobiliari realizzati da Fimit, i Condominii (non già i singoli condomini) sono subentrati all'impresa nel contratto di fornitura, acquisendo la qualifica di «Cliente» per tutte le finalità (pagamento, fatturazione, reclami, ecc..) connesse all'esecuzione de contratto.

La controparte di Ecogena è rappresentata, quindi, dal Costruttore prima e dai Comparti Immobiliari/Condominii poi, ma mai dai singoli condomini, che, infatti, restano obbligati solo verso il proprio Condominio. Ecogena ha, dunque, sempre assolto i propri obblighi contrattuali, come assunti nei contratti sopra citati (di costruzione verso Fimit e di fornitura servizi energetici verso Fimit prima e successivamente verso i Condominii), senza mai svolgere alcuna attività commerciale o di marketing, nella considerazione che lo schema realizzativo, contrattuale ed economico-finanziario posto in essere tra Ecogena e le sue controparti contrattuali aveva il fine di una migliore valorizzazione del complesso immobiliare e dei singoli immobili, evitando che la realizzazione di un impianto di trigenerazione costituisse un aggravio di costo diretto e immediato sul prezzo di vendita degli immobili. A favore di tale soluzione, la remunerazione dell'impianto veniva, quindi, distribuita nel tempo tramite l'accordo di fornitura verso il realizzatore dell'impianto stesso, Ecogena, per il tramite di una semplice formula di ripartizione dell'investimento nel periodo di riferimento contrattualizzato.

Si segnala, inoltre, che il complesso immobiliare presenta una contrattualizzazione per volumetrie servite e non per potenza termica erogata. Nella considerazione di una eventuale conversione tra volumetria e potenza, si rende indispensabile la definizione di un algoritmo che, tuttavia, tenga conto della totalità del servizio energia erogato: energia termica, frigorifera e acqua sanitaria.

Tutto ciò premesso, Ecogena ha reputato che il proprio impianto di «Porte di Roma» non fosse riconducibile alle reti di TLR per come definite nel decreto legislativo n. 102/2014 e nella delibera n. 339/2015/R/tlr, poiché si trova nella condizione di essere asservito in via esclusiva al fabbisogno termico di un compendio immobiliare, sul quale l'impianto di produzione è stato *ab origine* dimensionato e realizzato.

La delibera 369/2018/R/tlr, ARERA ha però rigettato l'istanza di esclusione della rete «Porte di Roma» dal novero delle reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento soggette a regolazione.

Per l'impianto di Porte di Roma, si pone dunque il tema del ritorno dell'investimento così come sopra descritto e legato alle modalità contrattualizzate sia nel Contratto di Costruzione che nei contratti di Fornitura Servizi Energetici prima con il Costruttore e, successivamente con i subentranti comparti immobiliari, a valle anche delle rinegoziazioni.

Si tratta, dunque, di consentire ad un impianto, nato prima della regolazione, in regime di libera iniziativa privata e imprenditoriale, di salvaguardare il proprio valore, consentendo alla società Ecogena di recuperarlo, senza che l'ingresso della regolazione ne comprometta la remuneratività attesa e la sostenibilità finanziaria della gestione (ordinaria e straordinaria).

Ecogena, dunque, reputa indispensabile fare salvi dagli impatti della regolazione i contratti di fornitura stipulati prima della data di entrata in vigore del TUAR (fino al 31 maggio 2018) salvaguardando le clausole che ne condizionano la redditività, quali il divieto di distacco da parte dei Clienti per gli anni contrattualizzati di fornitura, per consentire, attraverso la modalità di recupero tariffaria concordata tra le parti, la remunerazione del capitale investito. Tale condizione è imprescindibile e irrinunciabile per la società, pena la distruzione di valore dell'investimento e il fallimento dell'intera iniziativa tecnica ed economica sottostante la rete di Porta di Roma.

OSSERVAZIONI SUI SINGOLI SPUNTI PER LA CONSULTAZIONE

S.1. Si condividono gli obiettivi generali dell'intervento di regolazione? Motivare la risposta.

R.1. Si concorda con l'Autorità in merito alla salvaguardia degli investimenti realizzati prima dell'entrata in vigore della regolazione, così come ampiamente trattato nelle osservazioni generali. Nel caso sopra descritto, inoltre, non si reputa che il diritto di recesso possa essere inteso come una misura pro-concorrenziale, ma, dato l'accordo esclusivo di una società tecnica verso un comparto immobiliare (accordi da cui è scaturita la stessa realizzazione dell'impianto), rappresenterebbe il mancato riconoscimento di valore di quanto sottoscritto e realizzato in conseguenza degli stessi accordi di costruzione e servizio energia, con esclusiva penalizzazione del soggetto erogante.

S.2 Si condivide la nuova definizione di utente residenziale domestico? Motivare la risposta.

S.3 Si condividono le modifiche della disciplina del corrispettivo di salvaguardia? Motivare la risposta.

S.4 Si condivide quanto prospettato per i contratti sottoscritti prima dell'entrata in vigore del TUAR? Quale delle due alternative proposte si ritiene preferibile? Motivare la risposta.

S.5 Si condividono gli obblighi informativi proposti nei confronti degli utenti del servizio?

S.6 Si condividono gli obblighi informativi proposti nei confronti dell'Autorità?

R.2. Nessuna osservazione.

R.3. Si condivide quanto indicato in tema di nuovi contratti, intendendo riferirsi anche all'estensione a 5 anni della clausola di salvaguardia anche per utenti domestici.

R.4. Per quanto concerne le proposte in tema di contratti sottoscritti prima dell'entrata in vigore del TUAR si è detto ampiamente. Qui si ribadisce la necessità della mancata retroattività del TUAR ed il mantenimento delle clausole dei contratti sottoscritti prima dell'entrata in vigore del TUAR stesso.

Per quanto concerne l'introduzione di soglie di riferimento, si fa presente che una soglia pari a 350 kW unica su tutto il territorio nazionale, da confrontare con la sommatoria delle potenze contrattualizzate per i diversi servizi (termica, frigorifera e acqua sanitaria) rappresenterebbe una disparità di trattamento tra operatori che operano in condizioni di gradi giorno differenti. Pertanto, assumendo che codesta Autorità voglia assumere il valore di 350 kW come valore medio a livello nazionale per discriminare la salvaguardia rispetto all'applicazione delle norme TUAR, si ritiene necessario la definizione di un coefficiente correttivo che al diminuire dei gradi giorni del territorio di riferimento aumenti la soglia di potenza contrattualizzata soggetta all'esonero. Tale principio ristabilirebbe una condizione di perequazione e parità di trattamento, tra operatori, che operano in aree geografiche con condizioni climatiche diverse.

Inoltre, si fa presente che per la realtà fin qui descritta la soglia proposta rappresenterebbe un riferimento che comprenderebbe solo per una percentuale dei comparti immobiliari contrattualizzati, lasciando dunque una disparità di trattamento anche all'interno dello stesso Complesso Immobiliare. Tale effetto, per il quale, in assenza di una sostanziale e stringente condizione oggettiva, due comparti immobiliari, all'interno dello stesso Complesso subirebbero un trattamento differenziato, è potenzialmente iniqua rispetto alla gestione del servizio energia che andrebbe tutelata come bene complessivo, unitario e comune, così come considerato nei contratti che ne hanno dato causa.

R.5. Nessuna osservazione.

R.6. Nessuna osservazione.


 Emanuela Cartoni
 (Resp.le Funzione Regulatory)