



Efektywność energetyczna w budownictwie komunalnym w Ligurii i innowacyjne instrumenty finansowania



**European
Commission**

Horizon 2020
European Union funding
for Research & Innovation

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No. 694816



Regione Liguria
Dipartimento Territorio, Ambiente,
Infrastrutture e Trasporti
Settore Programmi Urbani
Complessi ed Edilizia

Projekt

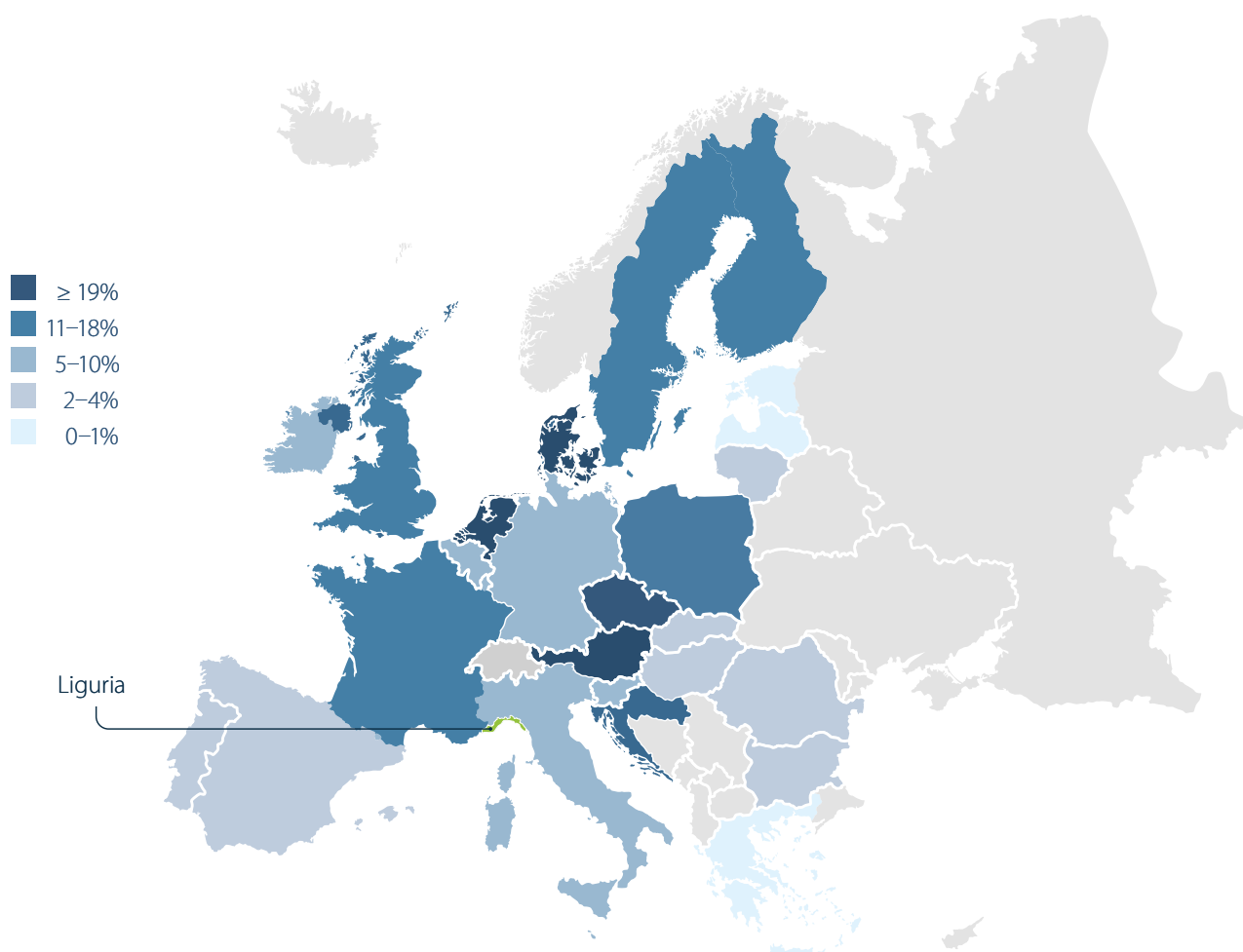
EnerSHIFT to projekt Horizon 2020, wybrany przez EASME, Europejską Agencję Małych i Średnich Przedsiębiorstw, jako zwycięzca konkursu EE20 Project Development Assistance.

Jego celem jest promowanie modernizacji energetycznej socjalnych budynków mieszkalnych w Regionie Ligurii. Stanowi pierwsze we Włoszech zastosowanie innowacyjnych instrumentów umownych typu EPC (Energy Performance Contract), które umożliwiają zmniejszenie zużycia energii i związanych z tym rachunków bez konieczności korzystania z zasobów ekonomicznych właścicieli nieruchomości.

Rozpowszechnianie się tego rodzaju szczególnych umów w mieszkalnictwie socjalnym jest utrudnione zarówno z uwagi na złożoność operacji finansowania w stosunku do wyników, które mają zostać osiągnięte (rachunek za energię jest uzależniony od zachowania lokatorów), jak również sztywność istniejących modeli umownych, niedostosowanych do potrzeb organów publicznych, w których użytkownicy i właściciele mieszkań stanowią odrębne podmioty.

Działania w tym sektorze są priorytetem, ponieważ w Europie znajduje się ok. 25 milionów socjalnych budynków mieszkalnych i często zużywają one więcej energii, niż jest to konieczne, z uwagi na swój zły stan techniczny.

Poniższa mapa przedstawia procentowy udział socjalnych budynków mieszkalnych w ogólnej liczbie budynków mieszkalnych.



Aby przezwyciężyć te problemy, EnerSHIFT opracował elastyczny model finansowy oparty na zasadzie „potrójnego zwycięstwa”, które pozwala na równy podział korzyści wynikających z modernizacji energetycznej pomiędzy najemców mieszkań, właścicieli budynków i dostawców usług energetycznych.

Jednocześnie przełoży się to na poprawę warunków życia w mieszkaniach i zmniejszenie emisji CO₂, zapewniając korzyści ekonomiczne dla miejscowych przedsiębiorców.

Projekt rozpoczął się w lutym 2016 r., a zakończony zostanie w styczniu 2020 r. wraz z podpisaniem umów modernizacji energetycznej wytypowanych budynków, które muszą wygenerować inwestycje w zakresie wydajności energetycznej na kwotę ok. 14 milionów euro.

Cele EnerSHIFT

- Przewyciężenie technicznych, ekonomicznych i prawnych barier, które utrudniają zastosowanie umów dotyczących poprawy charakterystyki energetycznej w socjalnym budownictwie mieszkaniowym.
- Promowanie rozwoju rynku dostawców usług energetycznych we Włoszech oraz współpracy z branżą kredytową w celu promowania zdolności bankowej projektów modernizacji energetycznej budynków.
- Opracowanie innowacyjnych programów finansowania w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego oraz wykorzystanie elastycznych modeli umownych, umożliwiających świadczenie na rzecz administracji publicznej zaawansowanych usług energetycznych.
- Zastosowanie zasady „potrójnego zwycięstwa” w celu umożliwienia równego podziału korzyści płynących z oszczędności energii pomiędzy lokatorów, właścicieli budynków i EScO, bez obciążania finansowego użytkowników końcowych.
- Poprawa jakości życia mieszkańców i zwalczanie ubóstwa energetycznego poprzez organizowane przez związki zawodowe lokatorów działania szkoleniowe i informacyjne.

Umowy EPC

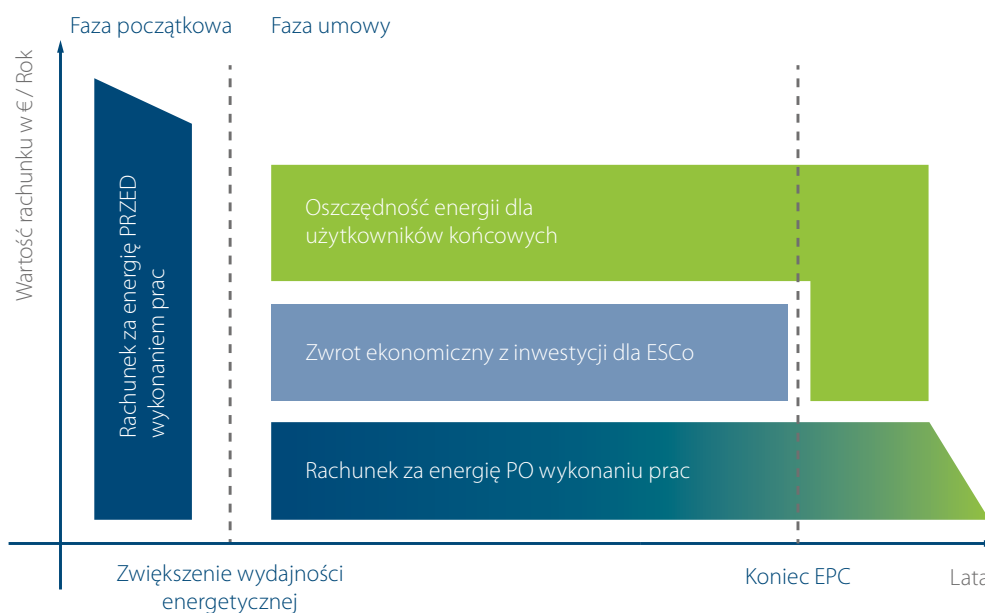
Większość przewidzianych przez EnerSHIFT interwencji w zakresie modernizacji energetycznej realizowana jest poprzez mechanizm samofinansowania, typowy dla umów EPC, powierzonych podmiotom gospodarczym w drodze przetargów publicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami włoskimi i europejskimi.

Wspomniane przetargi, pierwsze tego rodzaju we Włoszech, wykorzystały formę prawną koncesji na usługi oraz zarezerwowane są tylko dla EScO (Energy Service Company), certyfikowanych zgodnie z UNI-CEI 11352.

Umowa na modernizację energetyczną budynku, lub poprawę charakterystyki energetycznej, pozwala na zmodernizowanie nieruchomości bez konieczności dokonywania inwestycji finansowych przez właściciela lub zarządcę, ponieważ koszty przeprowadzenia interwencji ponosi osoba, która je przeprowadza, zazwyczaj dostawca usług energetycznych.

Po postawieniu diagnozy energetycznej zostają określone prace do wykonania. Na podstawie analizy zużycia energii w latach poprzednich określa się kwotę rachunku, która pozostaje stała przez cały okres obowiązywania umowy. Po tym okresie właściciele/najemcy lokali mieszkalnych korzystają z całokształtu oszczędności uzyskanych w wyniku przeprowadzonych prac.

EScO uzyskuje zwrot z inwestycji w postaci oszczędności energii, osiągniętej dzięki lepszemu charakterystyce energetycznej budynku. Im większe oszczędności, tym krótszy czas zwrotu z inwestycji, a co za tym idzie okres obowiązywania umowy EPC.



Przetargi na poprawę efektywności energetycznej

Zaproszenia do składania ofert na udzielenie umów EPC zostały opublikowane w sierpniu 2017 r. przez SUAR, Wyłączną Regionalną Instytucję Zamawiającą, i wprowadziły testowanie licznych procedur w zakresie partnerstwa publiczno-prywatnego oraz stosowania nowego Kodeksu zamówień publicznych (Dekret z mocą ustawy nr 50/2016).

Przedmiotem przetargu była Koncesja na usługi w zakresie efektywności, zarządzania i dostawy nośnika energii na potrzeby systemów grzewczych 67 socjalnych budynków mieszkalnych, będących własnością i/lub zarządzanych przez ARTE w Ligurii. Dokumentacja przetargowa została sporządzona przez partnerów na podstawie scenariusza zużycia bazowego, opracowanego przez Wydział Energetyki IRE.

Procedura przewidywała 3 oddzielne części, w celu dostosowania się do specyfiki włoskiego rynku ESCo, podzielonego pomiędzy duże firmy z sektora dostaw nośników energii i MŚP zajmujące się szkoleniem techniczno-inżynierskim, specjalizujące się w pracach dotyczących modernizacji energetycznej budynków.

W odpowiedzi na zaproszenie do składania ofert przeważał udział dużych operatorów na rynku energetycznym, czemu sprzyjał również wybór zespołu roboczego do włączenia do umowy na dostawę paliwa.

Największa część przetargu, odnosząca się do prowincji Genui, została przyznana dużemu włoskiemu przedsiębiorstwu w październiku 2018 r., na kwotę koncesji wynoszącą ok. 16,7 mln EUR.

Natomiast w części związanej z prowincjami La Spezia i Savona-Imperia w przetargu nie było oferentów. Prawdopodobnie przetarg okazał się zbyt złożony dla małych przedsiębiorstw, a jednocześnie niewielki zakres ekonomiczny partii nie był na tyle duży, aby przyciągnąć większe ich grupy.

Powyższe względy doprowadziły w kwietniu 2018 r. do opublikowania nowego zaproszenia do składania ofert w jednej tylko części dla trzech prowincji, które zakończyło się we wrześniu 2019 r. przyznaniem zamówienia dużemu przedsiębiorstwu na kwotę koncesji w wysokości ok. 4 mln EUR.

Różnica między Zamówieniem a Koncesją

Zamówienie: Należności z tytułu umowy regulowane są bezpośrednio przez instytucję zamawiającą, która przyznaje wykonawcy z góry ustalone wynagrodzenie w zamian za przyjęcie określonego świadczenia prac, usług lub dostaw.

Koncesja: Należności z tytułu umowy regulowane są przez usługobiorcę w zamian za usługę zarządzaną i świadczoną przez koncesjonariusza. Kwantyfikacja należności zależy od poziomu wydajności, z jaką świadczona jest usługa.

W 2016 r. EnerSHIFT pozyskało 3,5 mln EUR z funduszy strukturalnych RPO-EFRR Ligurii na lata 2014 – 2020 na działania na rzecz poprawy efektywności energetycznej w sektorze socjalnym.

Zespół roboczy próbował wykorzystać te środki do sfinansowania niektórych prac budowlanych (wymiana okien i drzwi i/lub izolacji), które, z uwagi na bardzo długi czas amortyzacji (12 – 15 lat), są trudne do wdrożenia w umowie typu EPC. W ten sposób próbowano zmniejszyć ryzyko finansowe dla ESCo w celu skrócenia okresu ważności Koncesji.

Ze względu na zasady regulujące sprawozdawczość w zakresie funduszy strukturalnych nie było możliwe uruchomienie synergii finansowych, w związku z czym fundusze te, powiększone o współfinansowanie ARTE na łączną kwotę ok. 6,5 mln EUR, zostały wykorzystane jesienią 2018 r. do opublikowania zaproszenia do składania odrębnych ofert w formie zamówień na roboty budowlane.

Wszystkie prace rozpoczęły się w 2019 r., a ich zakończenie spodziewane jest na początku 2020 r. Przewidywały one poprawę efektywności energetycznej 9 socjalnych osiedli mieszkaniowych, które w niektórych przypadkach pozwalają na oszczędność energii rzędu 70 % w porównaniu z poprzednim zużyciem.

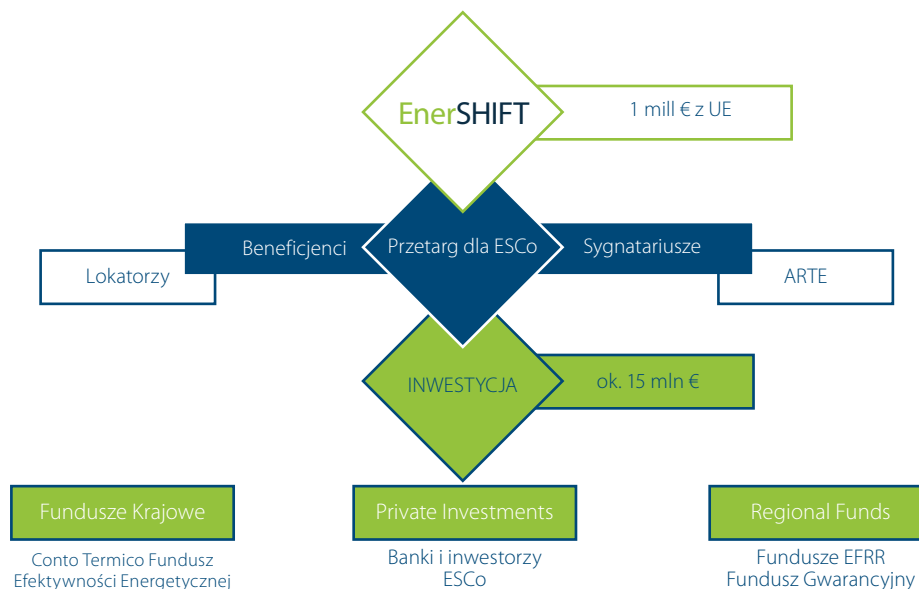
Ponadto uzyskano dodatkowe finansowanie krajowe w wysokości ok. 3,7 mln EUR, które zostało wykorzystane na dalsze prace w obrębie niektórych budynków objętych przetargiem EPC w Genui.

Fragment dokumentacji przetargowej EPC w języku angielskim dostępny jest pod następującym adresem internetowym

<https://enershift.eu/wp-content/uploads/2017/09/EnerSHIFT-tender-data-sheet-EN.pdf>

Plan ekonomiczno-finansowy

Głównym celem opracowania pierwszego modelu ekonomicznego, zapewniającego stabilność finansową umowy EPC, było zmniejszenie poziomu ryzyka finansowego operacji, które miało zostać osiągnięte poprzez wykorzystanie synergii między źródłami finansowania udostępnionymi przez inwestorów prywatnych, krajowymi wkładami publicznymi, funduszami strukturalnymi i zasobami regionalnymi.

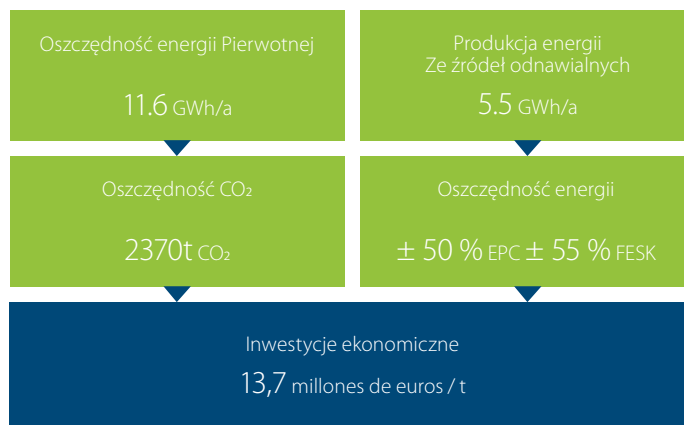


Niestety, nie zawsze było możliwe aktywowanie tych synergii, a zespół roboczy musiał poradzić sobie z licznymi problemami administracyjnymi, prawnymi i finansowymi w celu opracowania nowego modelu z myślą o jego wykorzystaniu w EnerSHIFT, co ostatecznie doprowadziło do uzyskania Koncesji bez współfinansowania publicznego.

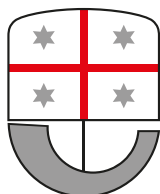
Osiągnięte wyniki

W ramach projektu EnerSHIFT Regionu Liguria, we współpracy z partnerami, którzy reprezentują wszystkie podmioty zaangażowane w zarządzanie mieszkalnictwem socjalnym, zajęto się reformami polityki mieszkaniowej z promowaniem jakości życia, zgodnie z wysokimi standardami techniczno-środowiskowymi i potrzebami mieszkańców.

W ramach projektu udało się uruchomić ponad 13 mln EUR inwestycji na modernizację energetyczną 76 budynków, znajdujących się w 16 gminach 4 prowincji liguryjskich, które mieszczą ok. 3000 rodzin o niskich dochodach.



Partnerzy



REGIONE LIGURIA

Sektor Kompleksowych Programów Miejskich i Budownictwa, lider programu, zajmuje się programami rewitalizacji obszarów miejskich oraz mieszkalnictwa socjalnego, opracowuje przepisy i regulacje dla budownictwa socjalnego oraz określa kryteria zarządzania aktywami ERP.

W EnerSHIFT uczestniczy również SUAR, Wyłączna Regionalna Instytucja Zamawiająca, która od 2012 r. działa jako centralna jednostka zakupowa na rzecz tego podmiotu oraz rozszerzonego sektora regionalnego.



Powstała w 2014 r. z połączenia trzech regionalnych spółek technicznych. Prowadzi działalność w sektorach infrastruktury, budownictwa, rewitalizacji obszarów miejskich oraz energii. Wydział Energetyki opracowuje plany energetyczne, zarządza Konsorcjum Energetycznym Ligurii i nadzoruje regionalny system certyfikacji energetycznej budynków IRE. Jest wiceprezesem REMAEL, krajowej sieci Agencji ds. energii, oraz FEDARENE, jej odpowiednika na poziomie europejskim.



Są to podmioty publiczne o charakterze gospodarczym, które posiadają większość zasobów socjalnego budownictwa mieszkaniowego w Ligurii i/lub zarządzają nimi, często również w imieniu gmin.

Pracują w ramach działalności związanej z wykorzystaniem i przekształcaniem terytorium oraz jako narzędzie administracji lokalnej na potrzeby realizacji złożonych projektów.

Są członkami krajowej sieci FEDERCASA, która zrzesza 114 włoskich podmiotów publicznych zajmujących się mieszkalnictwem socjalnym.



SUNIA, SICET i UNIAT są głównymi krajowymi związkami zawodowymi reprezentującymi lokatorów, zarówno prywatnych, jak i beneficjentów mieszkań socjalnych.

Ich celem społecznym jest uznanie prawa do mieszkania dla każdego obywatela, na warunkach zgodnych z potrzebami rodzin. Ponadto realizują cel, jakim jest bezpieczeństwo i jakość życia w odpowiednim środowisku miejskim.

Nagrody

EnerSHIFT został uhonorowany nagrodą „PA Sostenibile 2018” jako najlepszy włoski projekt w zakresie środowiska, energii i kapitału naturalnego oraz prestiżową nagrodą „Europejska nagroda w zakresie efektywności energetycznej 2019” w charakterze Najlepszego Promotora Europejskich Usług Energetycznych.



