

---

# DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD UN'OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON UNA PARTE CORRELATA

redatto ai sensi dell'art. 5 in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, nonché ai sensi dell'articolo 6 della "Procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate" adottata dal Consiglio di Amministrazione di Monrif S.p.A. con delibera del 23 giugno 2021.

**STIPULA DI UN CONTRATTO EPC (*ENERGY PERFORMANCE CONTRACT*), TRA EMILIANA GRANDI ALBERGHI S.R.L. E GEETIT S.R.L. PER LA RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA ED ENERGETICA FINALIZZATA ALL'EFFICIENTAMENTO DELL'IMMOBILE SITO IN BOLOGNA, VIA MONTEBELLO N. 8, DENOMINATO ROYAL HOTEL CARLTON**

Il presente documento informativo è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Monrif S.p.A. (via Enrico Mattei, 106 – 40138 Bologna), sul sito internet di Monrif S.p.A. ([www.monrif.it](http://www.monrif.it)) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" (<https://www.emarketstorage.it>)

19 giugno 2024

# Indice

<b>DEFINIZIONI</b> .....	3
<b>PREMESSA</b> .....	4
<b>AVVERTENZE</b> .....	5
<b>1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione</b> .....	5
<b>2. Informazioni relative all'operazione</b> .....	5
2.1. <i>Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione</i> .....	5
2.2. <i>Parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione</i> .....	7
2.3. <i>Motivazioni economiche e della convenienza per Monrif dell'Operazione</i> .....	7
2.4. <i>Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari</i> .....	7
2.5. <i>Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione</i> .....	8
2.6. <i>Variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questo controllate in conseguenza dell'Operazione</i> .....	8
2.7. <i>Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti di Monrif coinvolti nell'Operazione quali Parti Correlate</i> .....	8
2.8. <i>Approvazione dell'Operazione</i> .....	8
2.9. <i>Rilevanza dell'Operazione derivante dal cumulo di cui all'articolo 5, comma 2, del Regolamento OPC</i> .....	9

## DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini impiegati all'interno del presente documento e delle relative definizioni. Tali termini e definizioni, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. Gli ulteriori termini utilizzati nel presente documento hanno il significato loro attribuito e indicato nel testo.

**Codice di Corporate Governance:** Il Codice di Corporate Governance delle società quotate, adottato dal Comitato per la Corporate Governance nel gennaio 2020 e promosso da Borsa Italiana, ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria disponibile sul sito internet [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it), nella sezione "Borsa Italiana – Regolamento – Corporate Governance", cui la Società aderisce.

**Consob:** indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G.B. Martini 3.

**Comitato OPC o Comitato:** indica il comitato costituito ai sensi della Procedura Parti Correlate e composto da tre amministratori indipendenti e non correlati, individuati dal Consiglio di Amministrazione di Monrif in data 11 giugno 2024.

**Contratto:** indica contratto EPC (Energy Performance Contract), da stipularsi tra EGA ed ESCO, per la riqualificazione impiantistica ed energetica finalizzata all'efficientamento dell'immobile sito in Bologna, via Montebello n. 8, denominato Royal Hotel Carlton.

**Data del Documento Informativo:** indica la data di pubblicazione del Documento Informativo (i.e. il 19 giugno 2024).

**Documento Informativo:** indica il presente Documento Informativo redatto ai sensi dell'art. 5 e in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del Regolamento Parti Correlate.

**EGA:** indica Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. con sede legale in Via Enrico Mattei n. 106, Bologna.

**ESCO:** indica GEETIT S.r.l. con sede in via della Salute n. 14, Bologna.

**Esperto Indipendente:** indica l'ing. Emanuele Pifferi.

**Gruppo:** indica congiuntamente la Società ed EGA.

**Immobile:** indica l'immobile sito in Bologna, via Montebello n. 8, denominato Royal Hotel Carlton.

**Monrif o Emittente o Società:** indica Monrif S.p.A., con sede legale in Via Enrico Mattei n. 106, Bologna.

**Operazione:** indica la sottoscrizione del Contratto.

**Procedura OPC o Procedura:** indica la procedura per le operazioni con parti correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 23 giugno 2021.

**Regolamento Emittenti:** indica il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.

**Regolamento OPC:** indica il Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato.

**TUF:** indica il D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.

## PREMESSA

Il presente Documento Informativo è stato predisposto da Monrif ai sensi dell'articolo 5 e in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del Regolamento OPC, nonché ai sensi dell'articolo 5.2 della Procedura, con riferimento alla stipula di un contratto EPC (Energy Performance Contract) per la riqualificazione impiantistica ed energetica finalizzata all'efficientamento dell'immobile sito in Bologna, via Montebello n. 8, denominato Royal Hotel Carlton.

La stipula del Contratto si configura quale operazione con parti correlate ai sensi dell'articolo 2 alla Procedura OPC, in quanto posta in essere tra EGA, società interamente controllata da Monrif, ed ESCO, società indirettamente controllata dal sig. Giorgio Giatti, consigliere di amministrazione dell'Emittente. Per maggiori informazioni al riguardo, si rinvia al Paragrafo 2.2 del Documento Informativo.

L'Operazione si configura, inoltre, quale operazione di "maggiore rilevanza" con una Parte Correlata ai sensi dell'articolo 8, comma 1, del Regolamento OPC e dell'articolo 2 della Procedura OPC. Per maggiori informazioni al riguardo, si rinvia al Paragrafo 2.5 del Documento Informativo.

La proposta di sottoscrizione del Contratto è stata approvata con delibera del Consiglio di Amministrazione di Monrif in data 17 giugno 2024, previo motivato parere favorevole espresso dal Comitato OPC nella medesima data. Il Contratto è stato sottoscritto in data 19 giugno 2024.

Il Documento Informativo è stato messo a disposizione del pubblico, nel rispetto del termine previsto dall'articolo 5, comma 3 del Regolamento OPC, presso la sede sociale di Monrif in Bologna, via Enrico Mattei 106, nonché sul sito internet della Società ([www.monrif.it](http://www.monrif.it)) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket storage", all'indirizzo [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com) in data 19 giugno 2024, e contestualmente messo a disposizione di Consob.

## AVVERTENZE

### 1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione

La stipula del Contratto si qualifica come operazione con una Parte Correlata in quanto (i) Monrif detiene una partecipazione rappresentativa dell'intero capitale sociale di EGA ;e (ii) il Sig. Giorgio Giatti, amministratore di Monrif, controlla indirettamente ESCO.

L'Operazione si configura come un'operazione di "maggiore rilevanza" con una Parte Correlata ai sensi dell'articolo 8, comma 1, del Regolamento OPC e dell'articolo 2 della Procedura, in quanto l'indice del controvalore dell'Operazione risulta superiore al 5%.

Conseguentemente, Monrif ha attivato i presidi e le misure previsti dall'articolo 8 del Regolamento OPC e dall'articolo 5.2 della Procedura OPC relativamente alle operazioni di "maggiore rilevanza". In particolare, in data 4 aprile 2024 il comitato controllo e rischi e parti correlate di Monrif ha effettuato le prime valutazioni dell'Operazione previste dal Regolamento OPC e, in data 13 maggio 2024 ha conferito incarico all'ing. Emanuele Pifferi, esperto indipendente, di predisporre un'analisi dell'Operazione.

Inoltre, alla luce della correlazione del Sig. Giatti, il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 11 giugno 2024, ha adottato un presidio equivalente, ai sensi dell'art. 4.4 della Procedura, individuando un Comitato OPC composto da soli amministratori indipendenti ai sensi del TUF e del Codice di Corporate Governance, e non correlati competente ad esprimere il proprio motivato parere vincolante sull'Operazione.

Il Comitato OPC è stato prontamente informato dell'Operazione, è stato aggiornato e coinvolto anche nella fase istruttoria dell'Operazione attraverso la ricezione di un flusso informativo adeguato a consentire l'espressione di un parere motivato sull'Operazione; in particolare: (i) in data 13 giugno 2024 ha discusso sull'esame preliminare svolto, in data 11 giugno 2024, dal Consiglio di Amministrazione; e (ii) in data 17 giugno 2024 ha rilasciato il proprio motivato parere favorevole circa la convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni del Contratto.

Il parere del Comitato OPC è allegato al presente Documento Informativo *sub Allegato 1*. Il parere rilasciato dall'ing. Pifferi in data 24 maggio 2024 è allegato al presente Documento Informativo *sub Allegato 2*.

Fermo quanto precede, tenuto conto delle caratteristiche dell'Operazione, a giudizio di Monrif non si ravvisano particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti a operazioni con Parti Correlate, né rischi diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni di analoga natura.

### 2. Informazioni relative all'operazione

#### 2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

EGA è una società controllata interamente da Monrif ed è attiva nel settore alberghiero quale conduttrice in locazione dell'Immobile fino al 20 dicembre 2038. EGA necessita di realizzare l'efficientamento energetico dell'Immobile, al fine di conseguire un risparmio energetico, e quindi economico, rispetto al passato. ESCO – società certificata secondo la normativa UNI CEI 11352:2014 "Società che forniscono servizi energetici", redatto ai sensi dell'art.12, comma 1, del D. Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 ed in possesso dei requisiti richiesti dal DPR 26 agosto 1993, n. 412 – si occupa di fornire servizi energetici e misure di miglioramento dell'efficienza energetica e risulta altresì abilitata, ai sensi del DPR n. 74/2013, allo svolgimento delle attività riservate alla figura del "Terzo Responsabile" dell'impianto termico essendo in possesso dei requisiti previsti ai sensi del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37 e ss.mm.

L'Operazione ha ad oggetto la stipula, tra EGE e ESCO, di un contratto EPC (Energy Performance Contract) per la riqualificazione impiantistica ed energetica finalizzata all'efficientamento dell'Immobile condotto in locazione da EGA (il "Contratto") – con il raggiungimento di un risparmio energetico garantito pari almeno al 15% sul consumo storico degli impianti (gli "Obiettivi Minimi di Risparmio Energetico") – comprensiva delle attività di gestione e

manutenzione ordinaria degli impianti, e prestazioni accessorie di manutenzione straordinaria e fornitura dei vettori energetici.

In particolare, il Contratto prevede l'erogazione delle seguenti prestazioni da parte di ESCO:

- (i) progettazione e realizzazione, a propria cura e spese, di taluni interventi di riqualificazione energetica, con espressa esclusione delle opere edili che rimarranno a cura e spese di EGA (gli "**Interventi di Riqualificazione Energetica**"), entro e non oltre il 30 aprile 2025;
- (ii) svolgimento delle pratiche tecniche e amministrative necessarie per l'esecuzione degli Interventi di Riqualificazione Energetica, esclusi gli adempimenti relativi all'antincendio;
- (iii) fornitura di energia elettrica e termica per tutte le necessità dell'Immobile, anche considerato l'uso a cui esso è destinato, ivi compresi il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti, la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria (il "**Servizio Energia**"), subentrando a tal fine ad EGA in tutti i rapporti contrattuali con gli enti fornitori;
- (iv) assistenza al terzo responsabile dell'impianto termico, ai sensi del DPR 26 agosto 1993, n. 412 e s.m.i., nello svolgimento delle attività ad esso facenti capo;
- (v) raggiungimento e mantenimento, per tutta la durata del Contratto, degli Obiettivi Minimi di Risparmio Energetico e verifica del loro mantenimento;
- (vi) per la durata di 3 (tre) anni dalla stipula del Contratto, commutazione stagionale e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti oggetto di nuova installazione nell'ambito degli Interventi di Riqualificazione Energetica;
- (vii) monitoraggio del sistema di domanda/consumo di energia elettrica e termica, fornendo a EGA appositi report con cadenza annuale.

Ai sensi del Contratto EGA si impegna, per tutta la durata dello stesso, a corrispondere a ESCO i seguenti importi:

- (i) dalla data di stipula del Contratto, una quota fissa, pari ad Euro 21.157,00 (Euro ventunomilacentocinquantesette/00) mensili che, a partire dal secondo anno, sarà indicizzata al 100% del tasso di inflazione calcolato sulla base dell'indice Istat IFOI riferito alla media annuale dell'anno appena trascorso (la "**Quota Fissa**"), da pagarsi con cadenza mensile in via anticipata rispetto al mese di competenza;
- (ii) a partire dall'avvio della fornitura del Servizio Energia, e per tutta la durata dell'erogazione di tale servizio, una componente variabile pari al costo lordo delle bollette di energia elettrica e gas sostenuto da ESCO (l' "**Addebito Bollette**") per conto di EGA, con l'applicazione di uno spread pari a 0,01 €/kWh-Smc da pagarsi con cadenza mensile o bimensile, a seconda della periodicità di invio ad ESCO delle bollette relative all'Immobile da parte dei fornitori di energia elettrica, luce e gas, in via posticipata rispetto al periodo di competenza;
- (iii) solo a partire dall'avvio della fornitura del Servizio Energia, ma in ogni caso non prima della data di conclusione lavori, una componente variabile parametrata sui consumi, pari ad uno spread calcolato sul costo lordo (comprensivo di componenti e oneri) delle bollette di energia elettrica e gas (di seguito la "**Quota Variabile**"). Con riferimento alla Quota Variabile, il Contratto prevede altresì dei meccanismi di under/over performance legati al maggior o minor risparmio effettivamente ottenuto (rimborso della Quota Variabile/corresponsione di un ulteriore importo pari al 5% della Quota Variabile).

Il Contratto scadrà al 31 dicembre 2036, salvo proroga previa rinegoziazione dei vantaggi economici, qualora le parti concordino l'esecuzione di nuove e/o ulteriori prestazioni ed attività.

EGA potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione scritta ad ESCO, fermo restando che il recesso avrà efficacia a far data dal 31 dicembre dell'anno in cui la comunicazione sarà effettuata. Qualora EGA eserciti il diritto di recesso per motivi diversi da quelli che, ai sensi del Contratto, consentirebbero ad EGA di chiedere la risoluzione del Contratto stesso ex art. 1456 c.c., EGA sarà tenuta a corrispondere ad ESCO una penale pari al 100% dell'importo dovuto a titolo di Quota Fissa sino al termine naturale del Contratto.

Il Contratto prevede altresì delle ipotesi di risoluzione in favore di ESCO, legate a specifiche condotte di EGA, al verificarsi delle quali quest'ultima sarà tenuta a pagare, a semplice richiesta scritta di ESCO, una penale pari a quella sopra descritta per il recesso, salvo il maggior danno.

Per tutto quanto non espressamente pattuito nel Contratto, lo stesso rinvia alla definizione e la normativa dei "Contratti di rendimento energetico" fornite dal D.lgs. 115/2008 e successive modifiche ed integrazioni e dall'appendice B della norma UNI CEI 11352.

## *2.2. Parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione*

L'Operazione di cui al presente Documento Informativo si configura quale operazione con Parte Correlata, ai sensi dell'Appendice al Regolamento OPC e della Procedura OPC, in quanto – come indicato – ESCO è una società interamente controllata da Future S.r.l., la quale è a sua volta controllata dal Sig. Giorgio Giatti, amministratore di Monrif.

## *2.3. Motivazioni economiche e della convenienza per Monrif dell'Operazione*

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che l'Operazione debba essere valutata in una prospettiva integrata di Gruppo, ossia verificando che ricorra non tanto un interesse diretto e immediato della Società, quanto soprattutto che si configuri un interesse mediato di Monrif, nella sua qualità di società controllante.

In proposito, il Consiglio rileva che attualmente nell'Immobile vengono utilizzati gas metano ed energia elettrica per fornire riscaldamento invernale, raffrescamento estivo e acqua calda sanitaria. L'impiantistica è composta principalmente da un impianto misto, alimentato da una centrale termica a gas metano per il riscaldamento e da un vecchio chiller per il raffrescamento estivo. Il sistema di regolazione dei singoli ambienti è realizzato con sensori di temperatura malfunzionanti, mentre il sistema di generazione del calore e del freddo è obsoleto e inefficiente, con componenti risalenti agli anni '90 e 2000. Ciò premesso, con riferimento alle motivazioni dell'Operazione e la sua rispondenza e conformità all'interesse del Gruppo, il Consiglio di Amministrazione evidenzia che l'Operazione ha un'importante valenza strategica poiché consente ad EGA di limitare i propri consumi energetici e nel contempo di mantenere e migliorare il comfort tecnico, [con conseguente minor impatto ambientale.

Con riguardo alla convenienza dell'Operazione, il Consiglio di Amministrazione osserva che la stessa consentirebbe ad EGA di realizzare un risparmio energetico che si traduce anche in un risparmio economico legato alle spese per l'energia relative all'Immobile, senza la necessità per EGA di sostenere in via anticipata esborsi finanziari per l'investimento.

## *2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari*

Il corrispettivo dell'Operazione è stato convenuto tra EGA e ESCO come usuale per i contratti EPC della medesima tipologia del Contratto.

In aggiunta, il Comitato OPC si è avvalso – ai fini della valutazione della congruità del corrispettivo previsto nel Contratto – della consulenza dell'Esperto Indipendente. In particolare, il Comitato OPC ha verificato per l'Esperto Indipendente l'assenza di relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra lo stesso e: (i) ESCO, le società controllate da ESCO, i soggetti che controllano ESCO e le società sottoposte a comune controllo con ESCO, nonché gli amministratori delle predette società (ii) Monrif, le società da questa controllate, i soggetti che la controllano, le società sottoposte a comune controllo nonché gli amministratori delle predette società.

Sulla base delle analisi condotte, dei fattori considerati dall'Esperto Indipendente e delle informazioni a sua disposizione, quest'ultimo ha giudicato la Quota Fissa, l'Addebito Bollette e la Quota Variabile coerenti con le pratiche di mercato per contratti di questo tipo. Egli ha rilevato altresì che la struttura dei costi e dei pagamenti assicura un'equa distribuzione dei rischi e dei benefici tra le parti, incentivando il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico.

Le analisi e le considerazioni svolte dall'Esperto Indipendente sono incluse nella relazione allegata al presente Documento Informativo sub Allegato 2, nel quale l'ing. Pifferi ha giudicato la Quota Fissa, l'Addebito Bollette e la Quota Variabile coerenti con le pratiche di mercato per contratti di questo tipo.

#### *2.5. Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione*

Nel caso di specie il controvalore complessivo dell'Operazione supera la soglia del 5% relativamente all'indice di rilevanza di cui all'articolo 1.1 (a) dell'Allegato 3 del Regolamento OPC; infatti, pur essendo il corrispettivo totale indeterminabile in quanto EGA si impegna a corrispondere ad ESCO, ai sensi del Contratto e per tutta la durata dello stesso, oltre alla Quota Fissa, anche la Quota Variabile e l'Addebito Bollette, già la sola Quota Fissa supera il predetto limite. Si rileva, inoltre, che l'Operazione supera comunque la soglia relativa al controvalore dell'Operazione in applicazione dell'indice di rilevanza del controvalore, in quanto la Quota Fissa complessiva che EGA dovrà corrispondere a ESCO per tutta la durata del Contratto sarà pari ad Euro 3.046.608,00 (tremilioniquarantaseimilaseicentotto/00) al netto della indicizzazione prevista per l'inflazione e rappresenta circa il 17% del patrimonio netto consolidato risultante dal resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2024 (pari a Euro 17.600.000,00 (diciassettemilioniseicentomila/00)).

In termini meramente economici, cioè legati al costo dell'energia il risparmio è legato al costo del kwh e del gas, che dipendono da svariati fattori poco controllabili (situazione geopolitica, speculazioni, meteo, solo per citare i più comuni). L'aspettativa più conservativa, in considerazione dei nuovi macchinari vs i vecchi, dell'implementazione dei pannelli fotovoltaici, delle nuove caldaie e dell'eliminazione delle torri evaporative, è determinerebbe un risparmio di almeno euro 150.000 su base annuale; occorre poi considerare la parte gestionale. Il nuovo impianto determina un vantaggio gestionale su vari livelli: 1. efficacia nel raggiungere il comfort climatico senza tenere le macchine al massimo, 2. 1 macchina ogni 10 camere, cioè in caso di blocco della macchina solo 10 camere sarebbero non vendibili, 3. conversione inverno/estate semplificata, 4. impatto sui costi di manutenzione. Infine, occorre considerare lo stato dell'impianto attuale, che deve essere cambiato necessariamente. I gruppi frigo hanno più di 25 anni e funzionano ormai al 50% del loro potenziale. Le tubature sono completamente ammalorate e ogni volta che si aumenta la pressione, come in situazioni di analisi le stesse si bloccano, costringendo a manutenzioni costosissime e a mancati ricavi (a causa di un intero piano chiuso). La somma di questi elementi determina un risparmio di oltre euro 300.000 su base annuale.

#### *2.6. Variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questo controllate in conseguenza dell'Operazione*

L'ammontare dei compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione di Monrif e/o di ulteriori società del Gruppo non è destinato a variare in conseguenza dell'Operazione.

#### *2.7. Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti di Monrif coinvolti nell'Operazione quali Parti Correlate*

Come illustrato precedentemente, è coinvolto nell'Operazione, quale parte correlata, il Signor Giorgio Giatti, amministratore di Monrif, il quale detiene una partecipazione rappresentativa del 98%% del capitale sociale di Future S.r.l. che, a sua volta, detiene: (i) una partecipazione rappresentativa dell'intero capitale sociale di ESCO; e (ii) una partecipazione rappresentativa del 4,71%% del capitale sociale di Monrif.

#### *2.8. Approvazione dell'Operazione*

In data 4 aprile 2024 il comitato controllo e rischi e parti correlate di Monrif è stato informato dall'Esponente Aziendale (come definito nella Procedura OPC) della possibile Operazione, effettuando le prime valutazioni circa la tipologia di correlazione in essere ed evidenziando la necessità di nominare un esperto terzo e indipendente, a supporto nell'analisi della Operazione. Successivamente, in data 13 maggio 2024, richiamando quanto già discusso durante la riunione del 4 aprile 2024, il comitato controllo e rischi e parti correlate, con l'astensione del Sig. Giorgio Giatti (portatore di un interesse in conflitto con quello della Società), ha nominato l'Esperto Indipendente previa verifica della sua indipendenza.

Alla luce del coinvolgimento nell'Operazione del Sig. Giatti – amministratore indipendente e membro del comitato parti correlate di Monrif – e su richiesta del comitato controllo e rischi e parti correlate, il Consiglio di Amministrazione della Società, riunitosi in data 11 giugno 2024, ha adottato il presidio equivalente previsto ai sensi dell'art. 4.4, lett. a), della Procedura OPC, individuando il dott. Gianluigi Fiorendi (amministratore indipendente non correlato) ai fini della composizione del Comitato OPC.

In conformità al Regolamento OPC e alla Procedura OPC, il Comitato OPC ha ricevuto informazioni complete e aggiornate e ha avuto la possibilità di richiedere chiarimenti e formulare osservazioni in merito all'Operazione. In particolare, nel corso della riunione tenutasi in data 13 giugno 2024 il Comitato OPC ha discusso sull'esame preliminare svolto, in data 11 giugno 2024, dal Consiglio di Amministrazione; l'analisi effettuata ha riguardato non solo i vantaggi del nuovo progetto di riqualificazione energetica per limitare i consumi energetici e migliorare il comfort tecnico, con riflessi in termini di impatto ambientale, ma anche diversi punti contrattuali, quelli che, vista la durata del Contratto, potevano destare maggiore criticità, trovando soluzioni condivise da riflettere nel Contratto stesso.

Inoltre, nel corso della riunione del Comitato tenutasi in data 17 giugno 2024, a cui hanno partecipato anche il Presidente del Collegio Sindacale e l'Esponente Aziendale, sono state nuovamente illustrate le ragioni sottese alla stipula del Contratto, nonché i termini e le condizioni dello stesso, confrontandolo con le analisi contenute all'interno del parere dell'Esperto Indipendente. In questo ambito si è potuto verificare che le raccomandazioni evidenziate dall'Esperto Indipendente, già in parte recepite dal Consiglio, durante l'esame preliminare dell'Operazione, sono state recepite all'interno della versione finale del Contratto. In tale sede, al fine di garantire la completezza informativa dei membri del Comitato, è stata messa a disposizione dei medesimi la seguente documentazione:

- una presentazione contenente una descrizione delle principali caratteristiche dell'Operazione;
- la copia del Contratto; e
- il parere dell'Esperto Indipendente.

Ad esito dei chiarimenti ricevuti nel corso di tale riunione, il Comitato ha deliberato all'unanimità in senso favorevole alla sottoscrizione del Contratto nell'interesse di EGA e Monrif. ed ha approvato il motivato parere favorevole vincolante, allegato al presente Documento Informativo sub Allegato 1.

Sempre in data 17 giugno 2024, il Consiglio di Amministrazione di Monrif, ricevuto il materiale informativo precedentemente menzionato ed esaminati i termini e condizioni dell'Operazione ha, tra l'altro espresso il proprio parere favorevole al compimento dell'Operazione.

Si precisa che la deliberazione è stata assunta con il voto favorevole di [tutti i consiglieri presenti, con la sola astensione del Sig. Giorgio Giatti, in quanto portatore di un interesse in conflitto].

#### *2.9. Rilevanza dell'Operazione derivante dal cumulo di cui all'articolo 5, comma 2, del Regolamento OPC*

La rilevanza dell'Operazione sussiste in via autonoma e non deriva dal cumulo con altre operazioni.

\* \* \*

#### **Allegati**

- 1. Parere favorevole del Comitato OPC**
- 2. Relazione dell'esperto indipendente incaricato dal Comitato OPC**

ALLEGATO 1

**PARERE DEL COMITATO PARTI CORRELATE DI MONRIF S.P.A. DEL 17 GIUGNO 2024**

redatto ai sensi dell' articolo 5.2 della procedura per le operazioni con parti correlate adottata dal  
Consiglio di Amministrazione di Monrif S.p.A. del 23 giugno 2021

**PARERE DEL COMITATO PARTI CORRELATE DI MONRIF S.P.A. SU OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA**

**1. Premessa**

Il presente parere vincolante (il “**Parere**”) è rilasciato dal comitato parti correlate di Monrif S.p.A. (“**Monrif**” o la “**Società**”) costituito ai sensi della procedura per le operazioni con parti correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione di Monrif del 23 giugno 2021 (la “**Procedura OPC**”) e composto da tre amministratori indipendenti e non correlati, individuati dal Consiglio di Amministrazione di Monrif in data 11 giugno 2024 (il “**Comitato**”). Il Parere viene rilasciato dal Comitato ai sensi dell’articolo 5.2 della Procedura OPC, secondo quanto previsto dal Regolamento adottato da CONSOB con delibera del 12 marzo 2010 n. 17221 e successive modifiche (il “**Regolamento OPC**”), con riferimento alla stipula di un contratto EPC (*Energy Performance Contract*) tra Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. (“**EGA**”), interamente controllata da Monrif e Geetit S.r.l. (“**ESCO**”) per la riqualificazione impiantistica ed energetica finalizzata all’efficientamento dell’Immobile sito in Bologna, via Montebello 8, denominato Royal Hotel Carlton (rispettivamente, l’“**Immobile**” e l’“**Operazione**”). Si segnala che l’Immobile è condotto in locazione da EGA ai sensi di un contratto di locazione con scadenza al 20 dicembre 2038.

**2. Descrizione dell’Operazione**

L’Operazione prevede che EGA stipuli con ESCO un contratto EPC (*Energy Performance Contract*) per la riqualificazione impiantistica ed energetica finalizzata all’efficientamento dell’Immobile condotto in locazione da EGA (il “**Contratto**”) – con il raggiungimento di un risparmio energetico garantito pari almeno al 15% sul consumo storico degli impianti (gli “**Obiettivi Minimi di Risparmio Energetico**”) – comprensivo delle attività di gestione e manutenzione ordinaria degli impianti, e prestazioni accessorie di manutenzione straordinaria e fornitura dei vettori energetici.

In particolare, il Contratto prevede l’erogazione delle seguenti prestazioni da parte di ESCO:

- (i) progettazione e realizzazione, a propria cura e spese, di taluni interventi di riqualificazione energetica, con espressa esclusione delle opere edili che rimarranno a cura e spese di EGA (gli “**Interventi di Riqualificazione Energetica**”), entro e non oltre il 30 aprile 2025;
- (ii) svolgimento delle pratiche tecniche e amministrative necessarie per l’esecuzione degli Interventi di Riqualificazione Energetica, esclusi gli adempimenti relativi all’antincendio;
- (iii) fornitura di energia elettrica e termica per tutte le necessità dell’Immobile, anche considerato l’uso a cui esso è destinato, ivi compresi il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti, la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria (il “**Servizio Energia**”), subentrando a tal fine ad EGA in tutti i rapporti contrattuali con gli enti fornitori;
- (iv) assistenza al terzo responsabile dell’impianto termico, ai sensi del DPR 26 agosto 1993, n. 412 e s.m.i., nello svolgimento delle attività ad esso facenti capo;
- (v) raggiungimento e mantenimento, per tutta la durata del Contratto, degli Obiettivi Minimi di Risparmio Energetico e verifica del loro mantenimento;
- (vi) per la durata di 3 (tre) anni dalla stipula del Contratto, commutazione stagionale e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti oggetto di nuova installazione nell’ambito degli Interventi di Riqualificazione Energetica;
- (vii) monitoraggio del sistema di domanda/consumo di energia elettrica e termica, fornendo a EGA appositi *report* con cadenza annuale.

EGA si impegna, per tutta la durata del Contratto, a corrispondere a ESCO i seguenti importi:

- (i) dalla data di stipula del Contratto, una quota fissa, pari ad Euro 21.157,00 (Euro ventunomilacentocinquantesette/00) mensili che, a partire dal secondo anno, sarà indicizzata al 100% del tasso di inflazione calcolato sulla base dell'indice Istat IFOI riferito alla media annuale dell'anno appena trascorso (la "**Quota Fissa**"), da pagarsi con cadenza mensile in via anticipata rispetto al mese di competenza;
- (ii) a partire dall'avvio della fornitura del Servizio Energia, e per tutta la durata dell'erogazione di tale servizio, una componente variabile pari al costo lordo delle bollette di energia elettrica e gas sostenuto da ESCO (l'**"Addebito Bollette"**) per conto di EGA, con l'applicazione di uno *spread* pari a 0,01 €/kWh-Smc da pagarsi con cadenza mensile o bimensile, a seconda della periodicità di invio ad ESCO delle bollette relative all'Immobile da parte dei fornitori di energia elettrica, luce e gas, in via posticipata rispetto al periodo di competenza;
- (iii) solo a partire dall'avvio della fornitura del Servizio Energia, ma in ogni caso non prima della data di conclusione lavori, una componente variabile parametrata sui consumi, pari ad uno *spread* calcolato sul costo lordo (comprensivo di componenti e oneri) delle bollette di energia elettrica e gas (di seguito la "**Quota Variabile**"). Con riferimento alla Quota Variabile, il Contratto prevede altresì dei meccanismi di *under/over performance* legati al maggior o minor risparmio effettivamente ottenuto (rimborso della Quota Variabile/corresponsione di un ulteriore importo pari al 5% della Quota Variabile).

Il Contratto scadrà al 31 dicembre 2036, salvo proroga previa rinegoziazione dei vantaggi economici, qualora le parti concordino l'esecuzione di nuove e/o ulteriori prestazioni ed attività.

EGA potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione scritta ad ESCO, fermo restando che il recesso avrà efficacia a far data dal 31 dicembre dell'anno in cui la comunicazione sarà effettuata. Qualora EGA eserciti il diritto di recesso per motivi diversi da quelli che, ai sensi del Contratto, consentirebbero ad EGA di chiedere la risoluzione del Contratto stesso ex art. 1456 c.c., EGA sarà tenuta a corrispondere ad ESCO una penale pari al 100% dell'importo dovuto a titolo di Quota Fissa sino al termine naturale del Contratto.

Il Contratto prevede altresì delle ipotesi di risoluzione in favore di ESCO, legate a specifiche condotte di EGA, al verificarsi delle quali quest'ultima sarà tenuta a pagare, a semplice richiesta scritta di ESCO, una penale pari a quella sopra descritta per il recesso, salvo il maggior danno.

Per tutto quanto non espressamente pattuito nel Contratto, lo stesso rinvia alla definizione e la normativa dei "Contratti di rendimento energetico" fornite dal D.lgs. 115/2008 e successive modifiche ed integrazioni e dall'appendice B della norma UNI CEI 11352.

### 3. Natura della correlazione

L'Operazione costituisce un'operazione con parti correlate ai sensi dell'Appendice al Regolamento OPC e della Procedura OPC, in quanto ESCO è una società interamente controllata da Future S.r.l., la quale è a sua volta controllata dal Sig. Giorgio Giatti, amministratore di Monrif.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera (a) del Regolamento OPC e dell'articolo 2 della Procedura OPC, l'Operazione si configura quale operazione di "maggiore rilevanza" con una parte correlata qualora anche soltanto uno degli indici di rilevanza di cui all'Allegato 3 al Regolamento OPC (ossia, controvalore dell'Operazione, attivo e passività) risulti superiore a 5%.

Nel caso di specie il controvalore complessivo dell'Operazione supera la soglia del 5% relativamente

all'indice di rilevanza di cui all'articolo 1.1 (a) dell'Allegato 3 del Regolamento OPC; infatti, pur essendo il corrispettivo totale indeterminabile in quanto EGA si impegna a corrispondere ad ESCO, ai sensi del Contratto e per tutta la durata dello stesso, oltre alla Quota Fissa, anche la Quota Variabile e l'Addebito Bollette, già la sola Quota Fissa supera il predetto limite.

In particolare, la Quota Fissa complessiva che EGA dovrà corrispondere a ESCO per tutta la durata del Contratto sarà pari ad Euro 3.046.608,00 (tremilioniquarantaseimilaseicentotto/00), al netto della indicizzazione prevista per l'inflazione e rappresenta circa il 17% del patrimonio netto consolidato risultante dal resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2024 (pari a Euro 17.600.000,00 (diciassettemilioniseicentomila/00)).

#### **4. Esperto indipendente designato dal Comitato**

In data 13 maggio 2024 il comitato controllo e rischi e parti correlate di Monrif, nella sua funzione di comitato parti correlate, con l'astensione del sig. Giorgio Giatti (portatore di un interesse in conflitto con quello della Società), ha deliberato – ai sensi dell'articolo 8, comma 1, del Regolamento OPC e dell'articolo 5.2(c) della Procedura – di avvalersi dell'ing. Emanuele Pifferi quale esperto indipendente (l'“Esperto Indipendente”). In data 24 maggio 2024 l'Esperto Indipendente ha rilasciato un parere in merito alla congruità del corrispettivo previsto nel Contratto, allegato al presente Parere *sub A*.

Il Comitato controllo e rischi e parti correlate di Monrif, nella sua funzione di comitato parti correlate, ha nominato l'Esperto Indipendente previa verifica dell'indipendenza del medesimo, verificando l'assenza di relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra lo stesso e: (i) ESCO, le società controllate da ESCO, i soggetti che controllano ESCO e le società sottoposte a comune controllo con ESCO, nonché gli amministratori delle predette società; (ii) Monrif, le società da questa controllate, i soggetti che la controllano, le società sottoposte a comune controllo nonché gli amministratori delle predette società.

#### **5. Istruttoria condotta dal Comitato**

Il Comitato osserva che Monrif ha posto in essere i presidi necessari alla corretta qualificazione dell'Operazione, assoggettando la stessa all'apposita procedura individuata dal Regolamento OPC e dalla Procedura OPC.

In particolare, in data 4 aprile 2024 il comitato controllo e rischi e parti correlate di Monrif, tempestivamente informato dall'Esponente Aziendale (come definito nella Procedura OPC), ha effettuato una valutazione preliminare dell'Operazione, valutando la tipologia di correlazione in essere e evidenziando la necessità di nominare un esperto terzo e indipendente, a supporto nell'analisi della Operazione. In tale sede e nella successiva riunione del 13 maggio 2024, veniva evidenziato inoltre come la scelta di utilizzare la struttura contrattuale proposta avrebbe comportato anche una maggiore convenienza per EGA e quindi per Monrif, consentendole di sfruttare le opportunità offerte da una *energy service company*, considerando le criticità di natura finanziaria rispetto ad una modifica dei recenti accordi, sottoscritti con la manovra finanziaria di cui al comunicato emesso in data 24 aprile 2024. Inoltre, come sopra ricordato, in data 13 maggio il comitato controllo e rischi e parti correlate di Monrif, nella sua funzione di comitato parti correlate, con l'astensione del sig. Giorgio Giatti (portatore di un interesse in conflitto con quello della Società), ha nominato l'Esperto Indipendente previa verifica della sua indipendenza.

Alla luce del coinvolgimento nell'Operazione del Sig. Giatti – amministratore indipendente e membro del comitato parti correlate di Monrif – e su richiesta del comitato controllo e rischi e parti correlate, il Consiglio di Amministrazione della Società, riunitosi in data 11 giugno 2024, ha adottato il presidio

equivalente previsto ai sensi dell'art. 4.4, lett. a), della Procedura OPC, individuando il dott. Gianluigi Fiorendi (amministratore indipendente non correlato) ai fini della composizione del Comitato.

Nello svolgimento delle proprie attività, il Comitato ha ricevuto informazioni costanti e aggiornate e ha avuto la possibilità di richiedere informazioni e formulare osservazioni.

In particolare, nel corso della riunione tenutasi in data 13 giugno 2024, a cui ha partecipato anche il Presidente del Collegio Sindacale, il Comitato ha discusso sull'esame preliminare svolto, in data 11 giugno 2024, dal Consiglio di Amministrazione; l'analisi effettuata ha riguardato non solo i vantaggi del nuovo progetto di riqualificazione energetica per limitare i consumi energetici e migliorare il *comfort* tecnico, con riflessi in termini di impatto ambientale, ma anche diversi punti contrattuali, quelli che, vista la durata del Contratto, potevano destare maggiore criticità, trovando soluzioni condivise da riflettere nel Contratto stesso. Inoltre, – come già ricordato – il Comitato si è avvalso, ai sensi dell'art. 5.2(c) della Procedura OPC, del supporto di un Esperto Indipendente ai fini del rilascio del proprio Parere. Al riguardo, il Comitato ha rilevato che l'Esperto Indipendente nella propria analisi ha precisato quanto segue (i) *“gli interventi proposti nel contratto sono tecnicamente corretti e adeguati per rispondere alle richieste del cliente”*; (ii) *“il range di costo per gli interventi previsti nel contratto EPC è in linea con il tipo di intervento proposto e con le modalità di pagamento e finanziamento stabilite”*. Inoltre, nel corso della riunione del Comitato tenutasi in data odierna, a cui hanno partecipato anche il Presidente del Collegio Sindacale e l'Esponente Aziendale, sono state nuovamente illustrate le ragioni sottese alla stipula del Contratto, nonché i termini e le condizioni dello stesso, confrontandolo con le analisi contenute all'interno del parere dell'Esperto Indipendente. In questo ambito si è potuto verificare che le raccomandazioni evidenziate dall'Esperto Indipendente, già in parte recepite dal Consiglio, durante l'esame preliminare dell'operazione, sono state recepite all'interno della versione finale del Contratto. In tale sede, al fine di garantire la completezza informativa dei membri del Comitato, è stata messa a disposizione dei medesimi la seguente documentazione:

- (i) una presentazione contenente una descrizione delle principali caratteristiche dell'Operazione;
- (ii) la copia del Contratto; e
- (iii) il parere dell'Esperto Indipendente.

Ad esito dei chiarimenti ricevuti nel corso di tale riunione, il Comitato ha deliberato all'unanimità in senso favorevole alla sottoscrizione del Contratto nell'interesse di EGA e Monrif.

## **6. Considerazioni sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni**

Il Comitato, nel verificare la sussistenza dell'interesse di Monrif al compimento dell'Operazione, osserva che, nel caso di specie, la sussistenza dello stesso deve essere valutata in una prospettiva integrata di Gruppo, ossia verificando che ricorra non tanto un interesse diretto e immediato della Società, bensì che si configuri un interesse mediato di Monrif, nella sua qualità di società controllante.

In proposito, il Comitato, a fronte di ulteriori confronti informali con il *management* di EGA e con l'Esponente Aziendale, rileva che la sottoscrizione del Contratto è strategica per il Gruppo, in quanto, alla luce di quanto precedentemente illustrato, consente a EGA di limitare i propri consumi energetici e nel contempo di mantenere e migliorare il *comfort* tecnico, con conseguente minor impatto ambientale. Il nuovo impianto determina un vantaggio gestionale su vari livelli: 1. efficacia nel raggiungere il *comfort* climatico senza tenere le macchine al massimo, 2. 1 macchina ogni 10 camere, cioè in caso di blocco della macchina solo 10 camere sarebbero non vendibili, 3. conversione inverno/estate semplificata, 4. impatto sui costi di manutenzione. Infine, occorre considerare lo stato dell'impianto attuale, che deve essere necessariamente sostituito I gruppi frigo hanno più di 25 anni e funzionano ormai al 50% del

loro potenziale. Le tubature sono completamente ammalorate e ogni volta che si aumenta la pressione, come in situazioni di analisi le stesse si bloccano, costringendo a manutenzioni costosissime e a mancati ricavi (a causa di un intero piano chiuso).

Pertanto, l'Operazione risulta adeguata alle esigenze di EGA e alle finalità alle quali la stessa è preordinata.

Con riguardo alla convenienza dell'Operazione, il Comitato rileva altresì che la stessa consentirebbe ad EGA di realizzare un risparmio energetico che si traduce anche in un risparmio economico legato alle spese per l'energia relative all'Immobile, come sopra indicato analiticamente, senza la necessità per EGA di sostenere in via anticipata importanti esborsi finanziari per l'investimento.

Il Comitato, a conforto delle proprie valutazioni, si è avvalso del supporto dell'Esperto Indipendente, le cui analisi e considerazioni valutative sono contenute nel parere allegato *sub* A.

Sulla base delle analisi condotte, dei fattori considerati dall'Esperto Indipendente e delle informazioni a sua disposizione, quest'ultimo ha giudicato la Quota Fissa, l'Addebito Bollette e la Quota Variabile coerenti con le pratiche di mercato per contratti di questo tipo. Egli ha rilevato altresì che la struttura dei costi e dei pagamenti assicura un'equa distribuzione dei rischi e dei benefici tra le parti, incentivando il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico.

Per quanto concerne la correttezza sostanziale dell'Operazione, il Comitato rileva l'adozione di un *iter* procedurale conforme alle previsioni regolamentari e alla Procedura adottata dalla Società.

## 7. Conclusioni

Il Comitato, in conformità alle previsioni dell'articolo 5.2 della Procedura OPC e dell'articolo 8 del Regolamento OPC, ha espresso pertanto all'unanimità parere favorevole, vincolante, alla stipula del Contratto, ai termini e condizioni di cui al presente parere.

Bologna, 17 giugno 2024

Per il Comitato Parti Correlate

  
(Mario Cognigni)  
Presidente

**ALLEGATO A**  
**PARERE DELL'ESPERTO INDIPENDENTE**



Leading  
to green innovation

## Relazione sulla Verifica del Contratto EPC

---

ROYAL HOTEL CARLTON - EGA GEETIT

EDEN 693\_GE

## 1. Introduzione

### 1.1 Scopo della Relazione e dichiarazione di assenza conflitti di interesse

Questa relazione ha lo scopo di verificare la correttezza e l'equità del contratto da stipularsi tra EGA srl e Geetit Srl, Energy Service Company (ESCO) in merito alla riqualificazione energetica del Royal Hotel Carlton. La verifica si concentrerà sugli aspetti tecnici, economici e normativi del contratto, assicurando che gli interessi di entrambe le parti siano adeguatamente tutelati. Saranno analizzati i termini e le condizioni contrattuali, gli interventi proposti per l'efficientamento energetico del Royal Hotel Carlton e i potenziali benefici in termini di risparmio energetico e costi.

La presente relazione è stata redatta da me, ing. Emanuele Pifferi, su incarico del comitato parti correlate di Monrif per fornire un'analisi da parte di un esperto del settore, terzo rispetto alle parti, allo scopo di fornire al comitato elementi utili ad esprimere il proprio parere.

Coerentemente con tale obiettivo, preciso che non ho in essere relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con: (i) la parte correlata (ESCO), le società da questa controllate, i soggetti che la controllano, le società sottoposte a comune controllo nonché gli amministratori delle predette società; (ii) la società, le società da questa controllate, i soggetti che la controllano, le società sottoposte a comune controllo nonché gli amministratori delle predette società.

### 1.2 Limitazione di Responsabilità

La relazione è stata preparata con la massima cura e diligenza possibile, tuttavia, alcune limitazioni di responsabilità devono essere chiarite in premessa:

#### *Accuratezza delle Informazioni*

Le informazioni utilizzate per la redazione della relazione provengono dai documenti forniti dalle parti coinvolte e da altre fonti ritenute affidabili. Nonostante l'accurata verifica, non è possibile garantire che tutte le informazioni siano esenti da errori o omissioni. Pertanto, l'autore della relazione non può essere ritenuto responsabile per eventuali inesattezze o incompletezze nei dati forniti.

#### *Livello di progettazione preliminare*

La documentazione tecnica e progettuale ricevuta è ancora allo stato di pre-progettazione preliminare: sono stati chiaramente individuati gli interventi, ma è necessario un approfondimento per arrivare a una progettazione esecutiva e poi alla realizzazione dei lavori e potrebbero emergere vincoli o criticità non individuabili a questo livello progettuale.

#### *Uso della Relazione*

Questa relazione è destinata esclusivamente all'uso interno da parte delle parti coinvolte (EGA srl e Geetit Srl) per la valutazione del contratto EPC nonché al comitato parti correlate di Monrif e, più in generale, agli organi sociali di Monrif. Non è destinata ad essere utilizzata da terzi senza previa autorizzazione scritta dell'autore. Qualsiasi uso della relazione al di fuori del contesto per cui è stata preparata è a rischio e responsabilità esclusiva dell'utilizzatore.

### *Consulenza Professionale*

La relazione non deve essere considerata come consulenza legale, finanziaria o tecnica. Si consiglia alle parti di consultare professionisti qualificati nei rispettivi campi per ottenere una valutazione completa e appropriata del contratto e degli interventi proposti.

### *Responsabilità Limitata*

L'autore della relazione non sarà responsabile per:

- Eventuali decisioni prese o azioni intraprese sulla base delle informazioni contenute nella relazione senza la dovuta consulenza professionale.
- Perdite economiche, danni o qualsiasi altra conseguenza derivante dall'uso della relazione.
- Eventuali cambiamenti nelle condizioni normative, economiche o tecniche che possano influenzare la validità delle valutazioni e delle conclusioni presentate nella relazione.

### *Aggiornamenti e Revisione*

La relazione è basata sulle informazioni disponibili al momento della sua redazione. Qualora emergano nuove informazioni o cambino le circostanze, potrebbe essere necessario rivedere e aggiornare la relazione. L'autore non è responsabile per il mantenimento dell'accuratezza della relazione in seguito alla sua consegna, a meno che non venga stipulato un accordo per una revisione continua.

In sintesi, la relazione è stata redatta con l'obiettivo di fornire una valutazione imparziale e accurata del contratto EPC tra EGA srl e Geetit Srl. Tuttavia, le parti sono incoraggiate a utilizzare la relazione come punto di partenza per ulteriori analisi e consultazioni con esperti del settore per garantire una piena comprensione e implementazione degli accordi contrattuali.

## 1.3 Descrizione delle Parti Coinvolte

### *EGA srl*

Il Royal Hotel Carlton è un prestigioso hotel a quattro stelle situato a Bologna, in via Montebello 8. L'hotel dispone di un centro congressi, una SPA e un ristorante, ed è attualmente gestito da EGA Srl, che conduce l'immobile in locazione. L'hotel necessita di un miglioramento delle sue prestazioni energetiche per ridurre i costi operativi e migliorare la sostenibilità ambientale.

### *Geetit Srl*

Geetit Srl è una società del gruppo Termal, specializzata nella gestione energetica e nei trattamenti per il settore industriale e terziario. La sede legale è situata a Bologna, in via della Salute 14. Geetit è una ESCO certificata secondo la normativa UNI CEI EN 11352:2014 e possiede il sistema di qualità UNI EN ISO 9001:2015. La società è accreditata per la certificazione energetica degli edifici dalla Regione Emilia Romagna e risulta registrata presso l'Autorità ARERA.

Geetit Srl ha proposto un contratto di rendimento energetico (EPC) per l'efficientamento energetico del Royal Hotel Carlton, mirato a ridurre i consumi di energia e migliorare la sostenibilità complessiva dell'immobile.

## 1.4 Struttura della Relazione

La relazione è strutturata in sette capitoli principali, ognuno dei quali affronta un aspetto specifico del contratto e dell'efficientamento energetico. Nel Capitolo 2, viene descritta la situazione attuale dell'impianto energetico dell'hotel e i consumi energetici registrati. Il Capitolo 3 presenta gli interventi proposti per l'efficientamento energetico. Nel Capitolo 4 si esamina in dettaglio il contratto EPC, comprese le responsabilità delle parti. Il Capitolo 5 analizza i costi e i risparmi previsti. Il Capitolo 6 verifica la conformità del contratto con le normative vigenti. Infine, il Capitolo 7 riassume le conclusioni e offre raccomandazioni per migliorare ulteriormente l'accordo contrattuale.

## 2. Descrizione della Situazione Attuale

### 2.1 Analisi dell'Impianto Energetico Esistente

In base alla documentazione fornita dalle parti e ai sopralluoghi in sito la situazione dello stato di fatto dell'hotel risulta la seguente. Il Royal Hotel Carlton utilizza attualmente gas metano ed energia elettrica per fornire riscaldamento invernale, raffrescamento estivo e acqua calda sanitaria. L'impiantistica è composta principalmente da un impianto misto con ventilconvettori e aria primaria, entrambi alimentati da una centrale termica a gas metano per il riscaldamento e da un vecchio chiller per il raffrescamento estivo. La centrale termica alimenta le batterie delle unità di trattamento per garantire il ricambio d'aria, alimenta gli scambiatori per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS), mentre il riscaldamento della piscina risulta attualmente non funzionante.

### 2.2 Problematiche Identificate

Il sistema di regolazione dei singoli ambienti è realizzato con sensori di temperatura che agiscono su una valvola a tre vie posta sulla tubazione di alimentazione dei singoli ventilconvettori. Circa il 10% dei sensori-valvole non funziona correttamente, causando surriscaldamento o raffreddamento eccessivo degli ambienti serviti. Inoltre, il sistema di generazione del calore e del freddo è obsoleto e inefficiente, con componenti risalenti agli anni '90 e 2000.

## 3. Interventi Proposti per l'Efficientamento Energetico

Il progetto di riqualificazione proposto da Geetit srl prevede una serie di interventi sugli impianti termici per limitare i consumi energetici e al contempo mantenere o migliorare il comfort termico. In base al progetto di massima esaminato si prevedono i seguenti interventi.

### 3.1 Modernizzazione degli Impianti Termici e di Raffrescamento

Per rendere indipendente la climatizzazione delle camere, viene proposta la disconnessione dal riscaldamento/raffrescamento centralizzato e la dismissione delle unità fan coil presenti nei controsoffitti delle camere. Sarà installato un sistema VRF (Variable Refrigerant Flow) con unità esterne posizionate in copertura, che consente un migliore controllo della gestione autonoma delle camere.

### 3.2 Utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili

Viene prevista la sostituzione delle caldaie esistenti con nuove pompe di calore alimentate a energia elettrica. Nel periodo estivo, queste pompe verranno commutate per la produzione di acqua refrigerata a servizio dei piani terra, delle sale riunione e delle UTA (Unità di Trattamento Aria). Sarà anche installato un impianto fotovoltaico da circa 50 kW sulla copertura piana dell'edificio.

## 4. Valutazione del Contratto EPC

### 4.1 Definizione e Obiettivi del Contratto EPC

Il contratto EPC (Energy Performance Contract) ha lo scopo di migliorare l'efficienza energetica dell'hotel attraverso una serie di interventi specifici. Geetit Srl si impegna a garantire un risparmio energetico minimo del 15% rispetto ai consumi storici, a parità di utilizzo degli impianti.

### 4.2 Obblighi e Responsabilità della ESCO

Geetit Srl si impegna a:

- Progettare e realizzare gli interventi di riqualificazione energetica.
- Fornire energia elettrica e termica per tutta la durata del contratto.
- Effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti.
- Monitorare il sistema di domanda/consumo di energia e fornire report annuali a EGA Srl.
- Gestire tutte le pratiche tecniche e amministrative necessarie per l'esecuzione degli interventi.

### 4.3 Obblighi e Responsabilità del Cliente

EGA Srl si impegna a:

- Pagare i corrispettivi dovuti secondo le modalità e le tempistiche previste dal contratto.
- Agevolare Geetit Srl nella fornitura del servizio energia.

- Comunicare preventivamente qualsiasi modifica sugli impianti e aumenti di volumetria servita.
- Informare Geetit Srl in caso di vendita, cambio d'uso o non utilizzo dei locali.

## 5. Analisi dei Costi e dei Risparmi

### 5.1 Costi Iniziali e Canone Mensile

Il contratto prevede un canone fisso mensile, indicizzato al 100% dell'ISTAT riferito alla media annuale e un costo per kWh, applicando uno spread ai costi dell'energia, crescente al crescere del risparmio ottenuto. Gli interventi ipotizzati richiederanno alcuni mesi di lavoro, con priorità alla climatizzazione delle camere e alla produzione di ACS.

### 5.2 Stima dei Risparmi Energetici

Geetit stima che gli interventi proposti possano ridurre i consumi energetici dell'hotel fino al 50%, considerando anche il risparmio dell'acqua per le torri evaporative. Il nuovo sistema di gestione energetica, abbinato all'impianto fotovoltaico, dovrebbe migliorare significativamente l'efficienza energetica dell'edificio.

### 5.3 Modalità di Calcolo del Risparmio Energetico

Il risparmio energetico sarà calcolato confrontando i consumi effettivi con un parametro di riferimento basato sui consumi storici. Eventuali variazioni nei gradi giorno o nell'occupazione delle camere saranno prese in considerazione per normalizzare i dati di consumo.

### 5.4 Proposta Economica e Condizioni del Servizio

Il contratto ha una durata di 12 anni e prevede un canone fisso mensile e una quota variabile basata sui consumi. Geetit Srl si impegna a realizzare tutti gli interventi necessari e a garantire un risparmio energetico minimo del 15%.

## 6. Valutazione della Conformità Contrattuale

### 6.1 Verifica della Conformità Normativa

Il contratto di rendimento energetico (EPC) tra Royal Hotel Carlton e Geetit Srl è stato analizzato per verificarne la conformità alle normative vigenti in materia di servizi energetici, sicurezza e certificazioni richieste.

**Normative di Riferimento:**

- D.Lgs. 115/2008 e successive modifiche ed integrazioni, che regola i contratti di rendimento energetico e le attività delle ESCO.
- UNI CEI 11352:2014, che definisce i requisiti per le ESCO e i criteri per la prestazione dei servizi energetici.
- DPR 74/2013, che disciplina la figura del Terzo Responsabile dell'impianto termico, ruolo che Geetit Srl è abilitata a svolgere.

## 6.2 Adeguatezza delle Clausole Contrattuali

Le clausole del contratto sono state esaminate per verificarne la chiarezza, l'equità e la trasparenza, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

### *Definizione e Obiettivi del Contratto:*

Il contratto EPC stabilisce chiaramente gli obiettivi di risparmio energetico e i relativi benefici economici per il Royal Hotel Carlton. Geetit Srl si impegna a conseguire un risparmio energetico minimo del 15% rispetto ai consumi storici, garantendo un miglioramento dell'efficienza energetica e una riduzione dei costi operativi.

### *Responsabilità delle Parti:*

Il contratto definisce in modo dettagliato le responsabilità sia di Geetit Srl che di EGA Srl. Geetit Srl è responsabile della progettazione, realizzazione e manutenzione degli interventi di riqualificazione energetica, oltre alla fornitura continua di energia elettrica e termica. EGA Srl è tenuta a facilitare l'accesso e la gestione degli impianti, oltre a garantire il pagamento dei corrispettivi dovuti.

### *Modalità di Calcolo dei Risparmi Energetici:*

Le modalità di calcolo dei risparmi energetici sono chiaramente specificate nel contratto, utilizzando il parametro di riferimento basato sui consumi storici e normalizzato per variazioni climatiche e di occupazione. Questo approccio potrà garantire trasparenza e oggettività nella valutazione dei risparmi ottenuti da valutare nel tempo.

### *Durata e Termini del Contratto:*

Il contratto ha una durata di 12 anni, con possibilità di estensione previa negoziazione tra le parti. Questa durata è adeguata per ammortizzare gli investimenti iniziali e garantire i risparmi energetici previsti. Le condizioni di risoluzione e recesso sono definite abbastanza chiaramente.

### *Penali e Premi:*

Il contratto include meccanismi di penali e premi per incentivare il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico. In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi minimi, Geetit Srl sarà tenuta a rimborsare EGA Srl, mentre il superamento degli obiettivi di risparmio comporterà un premio per Geetit Srl. Questo sistema, tipico dei contratti EPC, bilancia i rischi e incentiva il miglioramento continuo delle prestazioni energetiche.

### 6.3 Eventuali Rischi e Criticità

#### *Rischi Tecnici:*

- **Esecuzione degli Interventi:** La complessità degli interventi proposti richiede una gestione precisa e coordinata. Ritardi o problemi tecnici possono influire sul raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico.

- **Manutenzione degli Impianti:** La manutenzione ordinaria e straordinaria è cruciale per garantire l'efficienza e la longevità degli impianti. Eventuali guasti o malfunzionamenti potrebbero ridurre i benefici energetici previsti. Non risulta definito con chiarezza cosa afferisce alla manutenzione ordinaria e straordinaria e cosa si prevede in termini di contratti di manutenzione, dopo i primi anni già coperti dal contratto: dato che il risparmio energetico potrebbe essere pesantemente impattato da scelte manutentive è opportuno approfondire questo specifico punto.

#### *Rischi Economici:*

- **Variazioni dei Prezzi dell'Energia:** Le fluttuazioni dei prezzi dell'energia possono influire sui costi operativi e sui risparmi realizzati. Il contratto include meccanismi per adeguare i canoni in base ai prezzi energetici, ma le variazioni significative potrebbero rappresentare un rischio economico per entrambe le parti.

- **Adeguamento del Canone:** Il canone fisso mensile è indicizzato all'inflazione (ISTAT), il che può comportare aumenti dei costi nel tempo. È importante monitorare attentamente queste variazioni per garantire la sostenibilità economica del contratto.

#### *Rischi Normativi:*

- **Modifiche Normative:** Cambiamenti nelle normative energetiche e ambientali potrebbero richiedere adeguamenti agli impianti o alle modalità operative. È essenziale che entrambe le parti rimangano aggiornate sulle normative vigenti per assicurare la conformità continua.

- **Adempimenti Legali:** Geetit Srl deve garantire il rispetto di tutti gli adempimenti legali, compresi quelli relativi alla sicurezza e alla protezione dei dati personali. Eventuali inadempienze potrebbero comportare sanzioni o problemi legali.

#### *Potenziali Criticità:*

- **Coordinamento tra le Parti:** La collaborazione tra EGA Srl e Geetit Srl è fondamentale per il successo del contratto. Eventuali difficoltà di comunicazione o coordinamento potrebbero influire negativamente sull'esecuzione degli interventi e sul raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico.

- In particolare potrebbe risultare complesso coordinare l'attività ordinaria dell'hotel con le esigenze del cantiere. Sarebbe opportuno approfondire le possibili interferenze tra le operazioni di cantiere, soprattutto in termini di tempistiche, spazi occupati, rumori per consentire una gestione coordinata.

- A questo livello preliminare non è ancora stato predisposto un cronoprogramma per le attività; allo stesso modo non esiste un documento dell'hotel in cui son indicati gli eventuali periodi più critici e quelli più opportuni in cui svolgere determinate attività. Nella fase di progettazione esecutiva sarà opportuno coordinare questi aspetti tra Geetit e l'ufficio tecnico di EGA.

- Monitoraggio e Reportistica: È essenziale che Geetit Srl fornisca report dettagliati e regolari sui consumi energetici e sui risparmi ottenuti. La mancanza di trasparenza o di accuratezza nella reportistica potrebbe compromettere la fiducia tra le parti e la valutazione corretta dei benefici ottenuti.

## 7. Raccomandazioni

### 7.1 Raccomandazioni per Entrambe le Parti

#### *Collaborazione e Comunicazione:*

- Riunioni Periodiche: Si raccomanda di stabilire riunioni periodiche tra le parti per monitorare l'avanzamento dei lavori e discutere eventuali problemi o modifiche necessarie. Questo garantirà un'implementazione coordinata e tempestiva degli interventi.

- Report Dettagliati: Geetit Srl dovrebbe fornire report dettagliati e regolari sui progressi degli interventi e sui risparmi energetici ottenuti. Questi report devono essere chiari, trasparenti e accessibili a tutti i livelli dell'organizzazione di EGA Srl.

#### *Monitoraggio dei Consumi:*

- Sistema di Monitoraggio: Implementare un sistema di monitoraggio continuo dei consumi energetici, che consenta di rilevare eventuali anomalie in tempo reale e di adottare prontamente misure correttive.

- Formazione del Personale: Fornire formazione al personale dell'hotel per l'uso ottimale dei nuovi impianti e per la comprensione dei report energetici. Questo contribuirà a massimizzare i benefici degli interventi e a mantenere un elevato livello di efficienza energetica.

- Sarà opportuno che il sistema BMS da inserire a valle dell'intervento rispetti le caratteristiche previste dalla Tassonomia Europea, anche per il rispetto della direttiva CSRD a cui EGA è indirettamente soggetta.

- Per la piena applicazione del contratto EPC sarà necessario definire una modalità di produzione e comunicazione dei dati tra Geetit e l'ufficio tecnico di EGA che consenta un agevole scambio di informazioni per la verifica dei consumi e dei risparmi contrattualmente previsti.

#### *Gestione dei Rischi:*

- Piano di Contingenza: Sviluppare un piano di contingenza per affrontare eventuali ritardi o problemi tecnici durante l'esecuzione degli interventi. Questo piano dovrebbe includere azioni specifiche e responsabilità definite per la risoluzione dei problemi.

- Assicurazioni: Verificare e aggiornare le polizze assicurative per coprire eventuali danni o imprevisti durante l'implementazione degli interventi. Questo garantirà una protezione finanziaria adeguata per entrambe le parti.

## 7.2 Proposte per Eventuali Modifiche Contrattuali

### *Revisione Periodica del Contratto:*

- **Clausola di Revisione:** Introdurre una clausola che preveda una revisione periodica del contratto, almeno ogni tre anni, per valutare l'adeguatezza delle condizioni contrattuali alla luce delle circostanze operative e normative. Questo consentirà di adattare il contratto a eventuali cambiamenti nel mercato energetico o nelle tecnologie disponibili.

### *Adeguamento dei Canoni:*

- **Indicizzazione dei Costi:** Considerare la possibilità di indicizzare una parte dei canoni variabili non solo all'inflazione, ma anche ai cambiamenti nei prezzi dell'energia. Questo potrebbe ridurre il rischio economico associato alle fluttuazioni dei costi energetici.

- **Premi e Penali:** Rivalutare periodicamente i meccanismi di premi e penali per assicurare che rimangano equi e incentivanti. Questo potrebbe includere l'introduzione di nuovi indicatori di performance o l'adeguamento delle soglie di risparmio energetico.

### *Espansione degli Interventi:*

- **Interventi Futuri:** Prevedere la possibilità di espandere il contratto per includere nuovi interventi di miglioramento energetico in futuro. Questo potrebbe includere l'installazione di ulteriori impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo energetico o tecnologie innovative per la gestione dell'energia.

- **Studio di Fattibilità:** Condurre studi di fattibilità periodici per identificare nuove opportunità di risparmio energetico e miglioramento delle prestazioni. Questo garantirà che l'hotel rimanga all'avanguardia in termini di efficienza energetica e sostenibilità.

### *Trasparenza e Condivisione delle Informazioni:*

- **Portale di Comunicazione:** Implementare un portale di comunicazione online dedicato, dove entrambe le parti possano accedere facilmente ai documenti contrattuali, report energetici e aggiornamenti sugli interventi. Questo migliorerà la trasparenza e la collaborazione.

- **Feedback Continuo:** Stabilire un sistema di feedback continuo per raccogliere input da entrambe le parti e dagli utenti finali (ospiti dell'hotel) sugli effetti degli interventi energetici. Questo aiuterà a identificare rapidamente eventuali problemi e a migliorare l'esperienza complessiva.

## 8 Considerazioni Finali

### 8.1 Sommario delle Conclusioni

Dall'analisi condotta, il contratto di rendimento energetico (EPC) tra il EGA srl e Geetit Srl risulta ben strutturato e orientato a migliorare significativamente l'efficienza energetica dell'hotel. Gli interventi proposti sono tecnicamente validi e progettati per ridurre i consumi energetici e i costi operativi, garantendo un miglioramento del comfort ambientale per gli ospiti.

Il contratto stabilisce chiaramente le responsabilità di entrambe le parti, definendo obiettivi specifici di risparmio energetico, modalità di calcolo trasparenti e meccanismi di incentivazione efficaci. Inoltre, la

conformità alle normative vigenti e le certificazioni di Geetit Srl confermano la capacità della ESCO di eseguire gli interventi proposti in modo competente e affidabile.

### 8.2 Correttezza degli Interventi Previsti dal Contratto

Gli interventi proposti nel contratto sono tecnicamente corretti e adeguati per rispondere alle richieste del cliente. Le soluzioni proposte, che includono la sostituzione degli impianti termici e di raffrescamento con sistemi più efficienti e l'installazione di impianti fotovoltaici, sono coerenti con le migliori pratiche del settore e mirano a migliorare significativamente l'efficienza energetica dell'edificio.

Detto questo, il livello di approfondimento del progetto attuale non è sufficiente per esprimere opinioni più dettagliate. Sarà essenziale attendere la presentazione del progetto esecutivo per effettuare una valutazione più completa e accurata. Il progetto esecutivo dovrà includere dettagli specifici sulle soluzioni tecniche, i tempi di realizzazione, le modalità di implementazione e le misure di mitigazione dei rischi.

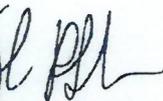
### 8.3 Coerenza del Range di Costo

Il range di costo per gli interventi previsti nel contratto EPC è in linea con il tipo di intervento proposto e con le modalità di pagamento e finanziamento stabilite. Il canone fisso indicizzato, e la componente variabile basata sui risparmi energetici sono coerenti con le pratiche di mercato per contratti di questo tipo. La struttura dei costi e dei pagamenti assicura una distribuzione equa dei rischi e dei benefici tra le parti, incentivando il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico.

Tuttavia al momento il progetto si trova in una fase di approfondimento tecnico tale per cui non sono disponibili dati per dire di più sulla compatibilità economica. Mi riservo di riguardare i costi e il l'intervento alla luce del progetto esecutivo.

Bologna 24/05/2024

ing. Emanuele Piff



ALLEGATO 2



Leading  
to green innovation

## Relazione sulla Verifica del Contratto EPC

---

ROYAL HOTEL CARLTON – EGA GEETIT

EDEN 693\_GE

## 1. Introduzione

### 1.1 Scopo della Relazione e dichiarazione di assenza conflitti di interesse

Questa relazione ha lo scopo di verificare la correttezza e l'equità del contratto da stipularsi tra EGA srl e Geetit Srl, Energy Service Company (ESCO) in merito alla riqualificazione energetica del Royal Hotel Carlton. La verifica si concentrerà sugli aspetti tecnici, economici e normativi del contratto, assicurando che gli interessi di entrambe le parti siano adeguatamente tutelati. Saranno analizzati i termini e le condizioni contrattuali, gli interventi proposti per l'efficientamento energetico del Royal Hotel Carlton e i potenziali benefici in termini di risparmio energetico e costi.

La presente relazione è stata redatta da me, ing. Emanuele Pifferi, su incarico del comitato parti correlate di Monrif per fornire un'analisi da parte di un esperto del settore, terzo rispetto alle parti, allo scopo di fornire al comitato elementi utili ad esprimere il proprio parere.

Coerentemente con tale obiettivo, preciso che non ho in essere relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con: (i) la parte correlata (ESCO), le società da questa controllate, i soggetti che la controllano, le società sottoposte a comune controllo nonché gli amministratori delle predette società; (ii) la società, le società da questa controllate, i soggetti che la controllano, le società sottoposte a comune controllo nonché gli amministratori delle predette società.

### 1.2 Limitazione di Responsabilità

La relazione è stata preparata con la massima cura e diligenza possibile, tuttavia, alcune limitazioni di responsabilità devono essere chiarite in premessa:

#### *Accuratezza delle Informazioni*

Le informazioni utilizzate per la redazione della relazione provengono dai documenti forniti dalle parti coinvolte e da altre fonti ritenute affidabili. Nonostante l'accurata verifica, non è possibile garantire che tutte le informazioni siano esenti da errori o omissioni. Pertanto, l'autore della relazione non può essere ritenuto responsabile per eventuali inesattezze o incompletezze nei dati forniti.

#### *Livello di progettazione preliminare*

La documentazione tecnica e progettuale ricevuta è ancora allo stato di pre-progettazione preliminare: sono stati chiaramente individuati gli interventi, ma è necessario un approfondimento per arrivare a una progettazione esecutiva e poi alla realizzazione dei lavori e potrebbero emergere vincoli o criticità non individuabili a questo livello progettuale.

#### *Uso della Relazione*

Questa relazione è destinata esclusivamente all'uso interno da parte delle parti coinvolte (EGA srl e Geetit Srl) per la valutazione del contratto EPC nonché al comitato parti correlate di Monrif e, più in generale, agli organi sociali di Monrif. Non è destinata ad essere utilizzata da terzi senza previa autorizzazione scritta dell'autore. Qualsiasi uso della relazione al di fuori del contesto per cui è stata preparata è a rischio e responsabilità esclusiva dell'utilizzatore.

### *Consulenza Professionale*

La relazione non deve essere considerata come consulenza legale, finanziaria o tecnica. Si consiglia alle parti di consultare professionisti qualificati nei rispettivi campi per ottenere una valutazione completa e appropriata del contratto e degli interventi proposti.

### *Responsabilità Limitata*

L'autore della relazione non sarà responsabile per:

- Eventuali decisioni prese o azioni intraprese sulla base delle informazioni contenute nella relazione senza la dovuta consulenza professionale.
- Perdite economiche, danni o qualsiasi altra conseguenza derivante dall'uso della relazione.
- Eventuali cambiamenti nelle condizioni normative, economiche o tecniche che possano influenzare la validità delle valutazioni e delle conclusioni presentate nella relazione.

### *Aggiornamenti e Revisione*

La relazione è basata sulle informazioni disponibili al momento della sua redazione. Qualora emergano nuove informazioni o cambino le circostanze, potrebbe essere necessario rivedere e aggiornare la relazione. L'autore non è responsabile per il mantenimento dell'accuratezza della relazione in seguito alla sua consegna, a meno che non venga stipulato un accordo per una revisione continua.

In sintesi, la relazione è stata redatta con l'obiettivo di fornire una valutazione imparziale e accurata del contratto EPC tra EGA srl e Geetit Srl. Tuttavia, le parti sono incoraggiate a utilizzare la relazione come punto di partenza per ulteriori analisi e consultazioni con esperti del settore per garantire una piena comprensione e implementazione degli accordi contrattuali.

## 1.3 Descrizione delle Parti Coinvolte

### *EGA srl*

Il Royal Hotel Carlton è un prestigioso hotel a quattro stelle situato a Bologna, in via Montebello 8. L'hotel dispone di un centro congressi, una SPA e un ristorante, ed è attualmente gestito da EGA Srl, che conduce l'immobile in locazione. L'hotel necessita di un miglioramento delle sue prestazioni energetiche per ridurre i costi operativi e migliorare la sostenibilità ambientale.

### *Geetit Srl*

Geetit Srl è una società del gruppo Termal, specializzata nella gestione energetica e nei trattamenti per il settore industriale e terziario. La sede legale è situata a Bologna, in via della Salute 14. Geetit è una ESCO certificata secondo la normativa UNI CEI EN 11352:2014 e possiede il sistema di qualità UNI EN ISO 9001:2015. La società è accreditata per la certificazione energetica degli edifici dalla Regione Emilia Romagna e risulta registrata presso l'Autorità ARERA.

Geetit Srl ha proposto un contratto di rendimento energetico (EPC) per l'efficientamento energetico del Royal Hotel Carlton, mirato a ridurre i consumi di energia e migliorare la sostenibilità complessiva dell'immobile.

## 1.4 Struttura della Relazione

La relazione è strutturata in sette capitoli principali, ognuno dei quali affronta un aspetto specifico del contratto e dell'efficientamento energetico. Nel Capitolo 2, viene descritta la situazione attuale dell'impianto energetico dell'hotel e i consumi energetici registrati. Il Capitolo 3 presenta gli interventi proposti per l'efficientamento energetico. Nel Capitolo 4 si esamina in dettaglio il contratto EPC, comprese le responsabilità delle parti. Il Capitolo 5 analizza i costi e i risparmi previsti. Il Capitolo 6 verifica la conformità del contratto con le normative vigenti. Infine, il Capitolo 7 riassume le conclusioni e offre raccomandazioni per migliorare ulteriormente l'accordo contrattuale.

## 2. Descrizione della Situazione Attuale

### 2.1 Analisi dell'Impianto Energetico Esistente

In base alla documentazione fornita dalle parti e ai sopralluoghi in sito la situazione dello stato di fatto dell'hotel risulta la seguente. Il Royal Hotel Carlton utilizza attualmente gas metano ed energia elettrica per fornire riscaldamento invernale, raffrescamento estivo e acqua calda sanitaria. L'impiantistica è composta principalmente da un impianto misto con ventilconvettori e aria primaria, entrambi alimentati da una centrale termica a gas metano per il riscaldamento e da un vecchio chiller per il raffrescamento estivo. La centrale termica alimenta le batterie delle unità di trattamento per garantire il ricambio d'aria, alimenta gli scambiatori per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS), mentre il riscaldamento della piscina risulta attualmente non funzionante.

### 2.2 Problematiche Identificate

Il sistema di regolazione dei singoli ambienti è realizzato con sensori di temperatura che agiscono su una valvola a tre vie posta sulla tubazione di alimentazione dei singoli ventilconvettori. Circa il 10% dei sensori-valvole non funziona correttamente, causando surriscaldamento o raffreddamento eccessivo degli ambienti serviti. Inoltre, il sistema di generazione del calore e del freddo è obsoleto e inefficiente, con componenti risalenti agli anni '90 e 2000.

## 3. Interventi Proposti per l'Efficientamento Energetico

Il progetto di riqualificazione proposto da Geetit srl prevede una serie di interventi sugli impianti termici per limitare i consumi energetici e al contempo mantenere o migliorare il comfort termico. In base al progetto di massima esaminato si prevedono i seguenti interventi.

### 3.1 Modernizzazione degli Impianti Termici e di Raffrescamento

Per rendere indipendente la climatizzazione delle camere, viene proposta la disconnessione dal riscaldamento/raffrescamento centralizzato e la dismissione delle unità fan coil presenti nei controsoffitti delle camere. Sarà installato un sistema VRF (Variable Refrigerant Flow) con unità esterne posizionate in copertura, che consente un migliore controllo della gestione autonoma delle camere.

### 3.2 Utilizzo di Fonti Energetiche Rinnovabili

Viene prevista la sostituzione delle caldaie esistenti con nuove pompe di calore alimentate a energia elettrica. Nel periodo estivo, queste pompe verranno commutate per la produzione di acqua refrigerata a servizio dei piani terra, delle sale riunione e delle UTA (Unità di Trattamento Aria). Sarà anche installato un impianto fotovoltaico da circa 50 kW sulla copertura piana dell'edificio.

## 4. Valutazione del Contratto EPC

### 4.1 Definizione e Obiettivi del Contratto EPC

Il contratto EPC (Energy Performance Contract) ha lo scopo di migliorare l'efficienza energetica dell'hotel attraverso una serie di interventi specifici. Geetit Srl si impegna a garantire un risparmio energetico minimo del 15% rispetto ai consumi storici, a parità di utilizzo degli impianti.

### 4.2 Obblighi e Responsabilità della ESCO

Geetit Srl si impegna a:

- Progettare e realizzare gli interventi di riqualificazione energetica.
- Fornire energia elettrica e termica per tutta la durata del contratto.
- Effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti.
- Monitorare il sistema di domanda/consumo di energia e fornire report annuali a EGA Srl.
- Gestire tutte le pratiche tecniche e amministrative necessarie per l'esecuzione degli interventi.

### 4.3 Obblighi e Responsabilità del Cliente

EGA Srl si impegna a:

- Pagare i corrispettivi dovuti secondo le modalità e le tempistiche previste dal contratto.
- Agevolare Geetit Srl nella fornitura del servizio energia.

- Comunicare preventivamente qualsiasi modifica sugli impianti e aumenti di volumetria servita.
- Informare Geetit Srl in caso di vendita, cambio d'uso o non utilizzo dei locali.

## 5. Analisi dei Costi e dei Risparmi

### 5.1 Costi Iniziali e Canone Mensile

Il contratto prevede un canone fisso mensile, indicizzato al 100% dell'ISTAT riferito alla media annuale e un costo per kWh, applicando uno spread ai costi dell'energia, crescente al crescere del risparmio ottenuto. Gli interventi ipotizzati richiederanno alcuni mesi di lavoro, con priorità alla climatizzazione delle camere e alla produzione di ACS.

### 5.2 Stima dei Risparmi Energetici

Geetit stima che gli interventi proposti possano ridurre i consumi energetici dell'hotel fino al 50%, considerando anche il risparmio dell'acqua per le torri evaporative. Il nuovo sistema di gestione energetica, abbinato all'impianto fotovoltaico, dovrebbe migliorare significativamente l'efficienza energetica dell'edificio.

### 5.3 Modalità di Calcolo del Risparmio Energetico

Il risparmio energetico sarà calcolato confrontando i consumi effettivi con un parametro di riferimento basato sui consumi storici. Eventuali variazioni nei gradi giorno o nell'occupazione delle camere saranno prese in considerazione per normalizzare i dati di consumo.

### 5.4 Proposta Economica e Condizioni del Servizio

Il contratto ha una durata di 12 anni e prevede un canone fisso mensile e una quota variabile basata sui consumi. Geetit Srl si impegna a realizzare tutti gli interventi necessari e a garantire un risparmio energetico minimo del 15%.

## 6. Valutazione della Conformità Contrattuale

### 6.1 Verifica della Conformità Normativa

Il contratto di rendimento energetico (EPC) tra Royal Hotel Carlton e Geetit Srl è stato analizzato per verificarne la conformità alle normative vigenti in materia di servizi energetici, sicurezza e certificazioni richieste.

Normative di Riferimento:

- D.Lgs. 115/2008 e successive modifiche ed integrazioni, che regola i contratti di rendimento energetico e le attività delle ESCO.
- UNI CEI 11352:2014, che definisce i requisiti per le ESCO e i criteri per la prestazione dei servizi energetici.
- DPR 74/2013, che disciplina la figura del Terzo Responsabile dell'impianto termico, ruolo che Geetit Srl è abilitata a svolgere.

## 6.2 Adeguatezza delle Clausole Contrattuali

Le clausole del contratto sono state esaminate per verificarne la chiarezza, l'equità e la trasparenza, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

### *Definizione e Obiettivi del Contratto:*

Il contratto EPC stabilisce chiaramente gli obiettivi di risparmio energetico e i relativi benefici economici per il Royal Hotel Carlton. Geetit Srl si impegna a conseguire un risparmio energetico minimo del 15% rispetto ai consumi storici, garantendo un miglioramento dell'efficienza energetica e una riduzione dei costi operativi.

### *Responsabilità delle Parti:*

Il contratto definisce in modo dettagliato le responsabilità sia di Geetit Srl che di EGA Srl. Geetit Srl è responsabile della progettazione, realizzazione e manutenzione degli interventi di riqualificazione energetica, oltre alla fornitura continua di energia elettrica e termica. EGA Srl è tenuta a facilitare l'accesso e la gestione degli impianti, oltre a garantire il pagamento dei corrispettivi dovuti.

### *Modalità di Calcolo dei Risparmi Energetici:*

Le modalità di calcolo dei risparmi energetici sono chiaramente specificate nel contratto, utilizzando il parametro di riferimento basato sui consumi storici e normalizzato per variazioni climatiche e di occupazione. Questo approccio potrà garantire trasparenza e oggettività nella valutazione dei risparmi ottenuti da valutare nel tempo.

### *Durata e Termini del Contratto:*

Il contratto ha una durata di 12 anni, con possibilità di estensione previa negoziazione tra le parti. Questa durata è adeguata per ammortizzare gli investimenti iniziali e garantire i risparmi energetici previsti. Le condizioni di risoluzione e recesso sono definite abbastanza chiaramente.

### *Penali e Premi:*

Il contratto include meccanismi di penali e premi per incentivare il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico. In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi minimi, Geetit Srl sarà tenuta a rimborsare EGA Srl, mentre il superamento degli obiettivi di risparmio comporterà un premio per Geetit Srl. Questo sistema, tipico dei contratti EPC, bilancia i rischi e incentiva il miglioramento continuo delle prestazioni energetiche.

### 6.3 Eventuali Rischi e Criticità

#### *Rischi Tecnici:*

- **Esecuzione degli Interventi:** La complessità degli interventi proposti richiede una gestione precisa e coordinata. Ritardi o problemi tecnici possono influire sul raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico.

- **Manutenzione degli Impianti:** La manutenzione ordinaria e straordinaria è cruciale per garantire l'efficienza e la longevità degli impianti. Eventuali guasti o malfunzionamenti potrebbero ridurre i benefici energetici previsti. Non risulta definito con chiarezza cosa afferisce alla manutenzione ordinaria e straordinaria e cosa si prevede in termini di contratti di manutenzione, dopo i primi anni già coperti dal contratto: dato che il risparmio energetico potrebbe essere pesantemente impattato da scelte manutentive è opportuno approfondire questo specifico punto.

#### *Rischi Economici:*

- **Variazioni dei Prezzi dell'Energia:** Le fluttuazioni dei prezzi dell'energia possono influire sui costi operativi e sui risparmi realizzati. Il contratto include meccanismi per adeguare i canoni in base ai prezzi energetici, ma le variazioni significative potrebbero rappresentare un rischio economico per entrambe le parti.

- **Adeguamento del Canone:** Il canone fisso mensile è indicizzato all'inflazione (ISTAT), il che può comportare aumenti dei costi nel tempo. È importante monitorare attentamente queste variazioni per garantire la sostenibilità economica del contratto.

#### *Rischi Normativi:*

- **Modifiche Normative:** Cambiamenti nelle normative energetiche e ambientali potrebbero richiedere adeguamenti agli impianti o alle modalità operative. È essenziale che entrambe le parti rimangano aggiornate sulle normative vigenti per assicurare la conformità continua.

- **Adempimenti Legali:** Geetit Srl deve garantire il rispetto di tutti gli adempimenti legali, compresi quelli relativi alla sicurezza e alla protezione dei dati personali. Eventuali inadempienze potrebbero comportare sanzioni o problemi legali.

#### *Potenziali Criticità:*

- **Coordinamento tra le Parti:** La collaborazione tra EGA Srl e Geetit Srl è fondamentale per il successo del contratto. Eventuali difficoltà di comunicazione o coordinamento potrebbero influire negativamente sull'esecuzione degli interventi e sul raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico.

- In particolare potrebbe risultare complesso coordinare l'attività ordinaria dell'hotel con le esigenze del cantiere. Sarebbe opportuno approfondire le possibili interferenze tra le operazioni di cantiere, soprattutto in termini di tempistiche, spazi occupati, rumori per consentire una gestione coordinata.

- A questo livello preliminare non è ancora stato predisposto un cronoprogramma per le attività; allo stesso modo non esiste un documento dell'hotel in cui son indicati gli eventuali periodi più critici e quelli più opportuni in cui svolgere determinate attività. Nella fase di progettazione esecutiva sarà opportuno coordinare questi aspetti tra Geetit e l'ufficio tecnico di EGA.

- Monitoraggio e Reportistica: È essenziale che Geetit Srl fornisca report dettagliati e regolari sui consumi energetici e sui risparmi ottenuti. La mancanza di trasparenza o di accuratezza nella reportistica potrebbe compromettere la fiducia tra le parti e la valutazione corretta dei benefici ottenuti.

## 7. Raccomandazioni

### 7.1 Raccomandazioni per Entrambe le Parti

#### *Collaborazione e Comunicazione:*

- Riunioni Periodiche: Si raccomanda di stabilire riunioni periodiche tra le parti per monitorare l'avanzamento dei lavori e discutere eventuali problemi o modifiche necessarie. Questo garantirà un'implementazione coordinata e tempestiva degli interventi.
- Report Dettagliati: Geetit Srl dovrebbe fornire report dettagliati e regolari sui progressi degli interventi e sui risparmi energetici ottenuti. Questi report devono essere chiari, trasparenti e accessibili a tutti i livelli dell'organizzazione di EGA Srl.

#### *Monitoraggio dei Consumi:*

- Sistema di Monitoraggio: Implementare un sistema di monitoraggio continuo dei consumi energetici, che consenta di rilevare eventuali anomalie in tempo reale e di adottare prontamente misure correttive.
- Formazione del Personale: Fornire formazione al personale dell'hotel per l'uso ottimale dei nuovi impianti e per la comprensione dei report energetici. Questo contribuirà a massimizzare i benefici degli interventi e a mantenere un elevato livello di efficienza energetica.
- Sarà opportuno che il sistema BMS da inserire a valle dell'intervento rispetti le caratteristiche previste dalla Tassonomia Europea, anche per il rispetto della direttiva CSRD a cui EGA è indirettamente soggetta.
- Per la piena applicazione del contratto EPC sarà necessario definire una modalità di produzione e comunicazione dei dati tra Geetit e l'ufficio tecnico di EGA che consenta un agevole scambio di informazioni per la verifica dei consumi e dei risparmi contrattualmente previsti.

#### *Gestione dei Rischi:*

- Piano di Contingenza: Sviluppare un piano di contingenza per affrontare eventuali ritardi o problemi tecnici durante l'esecuzione degli interventi. Questo piano dovrebbe includere azioni specifiche e responsabilità definite per la risoluzione dei problemi.
- Assicurazioni: Verificare e aggiornare le polizze assicurative per coprire eventuali danni o imprevisti durante l'implementazione degli interventi. Questo garantirà una protezione finanziaria adeguata per entrambe le parti.

## 7.2 Proposte per Eventuali Modifiche Contrattuali

### *Revisione Periodica del Contratto:*

- Clausola di Revisione: Introdurre una clausola che preveda una revisione periodica del contratto, almeno ogni tre anni, per valutare l'adeguatezza delle condizioni contrattuali alla luce delle circostanze operative e normative. Questo consentirà di adattare il contratto a eventuali cambiamenti nel mercato energetico o nelle tecnologie disponibili.

### *Adeguamento dei Canoni:*

- Indicizzazione dei Costi: Considerare la possibilità di indicizzare una parte dei canoni variabili non solo all'inflazione, ma anche ai cambiamenti nei prezzi dell'energia. Questo potrebbe ridurre il rischio economico associato alle fluttuazioni dei costi energetici.

- Premi e Penali: Rivalutare periodicamente i meccanismi di premi e penali per assicurare che rimangano equi e incentivanti. Questo potrebbe includere l'introduzione di nuovi indicatori di performance o l'adeguamento delle soglie di risparmio energetico.

### *Espansione degli Interventi:*

- Interventi Futuri: Prevedere la possibilità di espandere il contratto per includere nuovi interventi di miglioramento energetico in futuro. Questo potrebbe includere l'installazione di ulteriori impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo energetico o tecnologie innovative per la gestione dell'energia.

- Studio di Fattibilità: Condurre studi di fattibilità periodici per identificare nuove opportunità di risparmio energetico e miglioramento delle prestazioni. Questo garantirà che l'hotel rimanga all'avanguardia in termini di efficienza energetica e sostenibilità.

### *Trasparenza e Condivisione delle Informazioni:*

- Portale di Comunicazione: Implementare un portale di comunicazione online dedicato, dove entrambe le parti possano accedere facilmente ai documenti contrattuali, report energetici e aggiornamenti sugli interventi. Questo migliorerà la trasparenza e la collaborazione.

- Feedback Continuo: Stabilire un sistema di feedback continuo per raccogliere input da entrambe le parti e dagli utenti finali (ospiti dell'hotel) sugli effetti degli interventi energetici. Questo aiuterà a identificare rapidamente eventuali problemi e a migliorare l'esperienza complessiva.

## 8 Considerazioni Finali

### 8.1 Sommario delle Conclusioni

Dall'analisi condotta, il contratto di rendimento energetico (EPC) tra il EGA srl e Geetit Srl risulta ben strutturato e orientato a migliorare significativamente l'efficienza energetica dell'hotel. Gli interventi proposti sono tecnicamente validi e progettati per ridurre i consumi energetici e i costi operativi, garantendo un miglioramento del comfort ambientale per gli ospiti.

Il contratto stabilisce chiaramente le responsabilità di entrambe le parti, definendo obiettivi specifici di risparmio energetico, modalità di calcolo trasparenti e meccanismi di incentivazione efficaci. Inoltre, la

conformità alle normative vigenti e le certificazioni di Geetit Srl confermano la capacità della ESCO di eseguire gli interventi proposti in modo competente e affidabile.

### 8.2 Correttezza degli Interventi Previsti dal Contratto

Gli interventi proposti nel contratto sono tecnicamente corretti e adeguati per rispondere alle richieste del cliente. Le soluzioni proposte, che includono la sostituzione degli impianti termici e di raffrescamento con sistemi più efficienti e l'installazione di impianti fotovoltaici, sono coerenti con le migliori pratiche del settore e mirano a migliorare significativamente l'efficienza energetica dell'edificio.

Detto questo, il livello di approfondimento del progetto attuale non è sufficiente per esprimere opinioni più dettagliate. Sarà essenziale attendere la presentazione del progetto esecutivo per effettuare una valutazione più completa e accurata. Il progetto esecutivo dovrà includere dettagli specifici sulle soluzioni tecniche, i tempi di realizzazione, le modalità di implementazione e le misure di mitigazione dei rischi.

### 8.3 Coerenza del Range di Costo

Il range di costo per gli interventi previsti nel contratto EPC è in linea con il tipo di intervento proposto e con le modalità di pagamento e finanziamento stabilite. Il canone fisso indicizzato, e la componente variabile basata sui risparmi energetici sono coerenti con le pratiche di mercato per contratti di questo tipo. La struttura dei costi e dei pagamenti assicura una distribuzione equa dei rischi e dei benefici tra le parti, incentivando il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico.

Tuttavia al momento il progetto si trova in una fase di approfondimento tecnico tale per cui non sono disponibili dati per dire di più sulla compatibilità economica. Mi riservo di riguardare i costi e l'intervento alla luce del progetto esecutivo.

Bologna 24/05/2024

ing. Emanuele Pifferrì

