



DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

redatto ai sensi dell'articolo 5 e in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del Regolamento adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e ss.mm.ii. con riferimento alla aggiudicazione della procedura aperta pubblicata dal Comune di Torino per l'affidamento in concessione, mediante Finanza di Progetto, ex art. 183, comma 15, del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, dell'attività di riqualificazione impiantistica ed energetica finalizzata all'efficientamento degli immobili di proprietà del medesimo Comune di Torino, comprensiva della gestione e della manutenzione

16 Giugno 2022

Documento Informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di IREN S.p.A. (via Nubi di Magellano n. 30, 42123 Reggio Emilia), sul sito internet di IREN S.p.A. (www.gruppoiren.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info Sdir Storage (<https://www.1info.it/PORTALE1INFO>), secondo le modalità indicate nella Parte III, Titolo II, Capo I del regolamento emittenti adottato da Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999

Sommario

PREMESSA.....	4
DEFINIZIONI	7
1. AVVERTENZE	10
1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall'Operazione.....	10
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE	11
2.1 Caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione	11
2.2 Indicazione delle parti correlate coinvolte nell'Operazione e della natura della correlazione	13
2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione	13
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni simili	14
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione	15
2.6 Eventuale incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione	15
2.7 Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società.....	15
2.8 Iter di approvazione dell'Operazione	16
2.9 Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima che alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni.....	18
Allegati	18

PREMESSA

Il presente documento informativo (il "**Documento Informativo**") è stato predisposto da IREN S.p.A. ("**IREN**" o la "**Società**") ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 5 del Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato (il "**Regolamento Consob**"), nonché ai sensi dell'articolo 14.5 della vigente Procedura in materia di operazioni con parti correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione di IREN in data 28 giugno 2021 con efficacia dal 1° luglio 2021 (la "**Procedura OPC**").

Il Documento Informativo è stato predisposto in relazione alla aggiudicazione disposta nei confronti della controllata Iren Smart Solutions S.p.A. ("**Iren Smart Solutions**" o il "**Concessionario**") della procedura aperta (la "**Procedura di Gara**") – CIG 8787969D6C – CUI S00514490010202100454, pubblicata dal Comune di Torino ("**Città di Torino**" o il "**Comune**" o il "**Concedente**") da aggiudicarsi in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (il "**Codice dei Contratti Pubblici**"), per l'affidamento in concessione mediante Finanza di Progetto dell'attività di riqualificazione impiantistica ed energetica e di gestione tramite EPC – *Energy Performance Contract* ("**EPC**") di 800 Edifici di proprietà del Comune medesimo (la "**Concessione**").

L'aggiudicazione è stata disposta nell'ambito della procedura avviata in data 31 marzo 2020 da Iren Smart Solutions con la presentazione al Comune, previa istruttoria da parte del Comitato e deliberazione da parte dei competenti organi di IREN e di Iren Smart Solutions, di una proposta di Finanza di Progetto (la "**Proposta**") ex art. 183, comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici per l'affidamento della Concessione.

In data 15 dicembre 2020 con deliberazione Prot. n. 02804/029, il Comune ha valutato positivamente e dichiarato di interesse pubblico la Proposta.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 183, comma 15 del Codice dei Contratti Pubblici, con bando di gara n. 64/2021 pubblicato in GURI 5° Serie Speciale Contratti Pubblici n. 71 del 23 giugno 2021 il Comune ha disposto di indire la Procedura di Gara per l'affidamento della Concessione.

Iren Smart Solutions è stata invitata a presentare offerta nella suddetta Procedura di Gara, in qualità di soggetto promotore.

In data 12 novembre 2021, Iren Smart Solutions ha quindi presentato offerta nell'ambito della Procedura di Gara indetta dal Comune per l'affidamento della Concessione.

In pendenza di gara, la società SIRAM S.p.A. ha presentato ricorso R.G. n. 656/2021 al TAR Piemonte contro la Città di Torino e nei confronti di Iren Smart Solutions chiedendo l'accesso ad alcuni atti della Procedura di Gara e l'annullamento del bando e degli atti presupposti e conseguenti con cui la Città di Torino ha bandito la gara per l'affidamento della Concessione.

A seguito della pubblicazione in data 14 novembre 2021 da parte del Comune degli atti mancanti, il TAR Piemonte con ordinanza n. 895/2021 ha dichiarato cessata la materia del contendere sull'istanza di accesso agli atti formulata da SIRAM S.p.A.

Con successivo ricorso per motivi aggiunti, SIRAM S.p.A. ha contestato l'adeguatezza dell'istruttoria condotta dal Comune in relazione al criterio del "Value for Money" e la mancata comparazione tra le possibili alternative pari o maggiormente convenienti per la Città di Torino.

Non essendo stata formulata da parte di SIRAM S.p.A. domanda cautelare per ottenere la sospensione della Procedura di Gara per l'affidamento della Concessione, la Città di Torino ha mantenuto fermo il termine per la presentazione delle offerte, che è scaduto il giorno 15 novembre 2021.

La Città di Torino e Iren Smart Solutions si sono costituite in giudizio per resistere alle domande di SIRAM S.p.A. L'udienza pubblica per la discussione del merito del ricorso si è tenuta il giorno 14 dicembre 2021. Con sentenza n. 1221/2021, pubblicata in data 28 dicembre 2021, il TAR Piemonte definitivamente pronunciando sul ricorso lo ha dichiarato inammissibile.

In data 21 febbraio 2022, si è tenuta l'ultima seduta di gara, in cui il Comune ha proposto di aggiudicare la Procedura di Gara nei confronti di Iren Smart Solutions, attribuendo alla sua offerta un punteggio complessivo pari a 89,4 punti.

Con Determinazione Dirigenziale n. 828 del 2 marzo u.s., è stato disposto di approvare la proposta di aggiudicazione della procedura aperta n. 64/2021 per l'affidamento in concessione mediante finanza di progetto, ex articolo 183, comma 15, del D. Lgs 50/2016 dell'attività di riqualificazione impiantistica ed energetica finalizzata all'efficientamento degli immobili della Città di Torino, comprensiva della gestione e della manutenzione, secondo quanto previsto dal disciplinare di gara approvato con la Determinazione Dirigenziale citata in narrativa e di disporre l'aggiudicazione in favore Iren Smart Solutions.

In data 15 marzo 2022 sono stati inviati i documenti a comprova dei requisiti dichiarati in gara, in attesa della stipula del contratto.

Tutto ciò premesso, l'operazione consiste nell'aggiudicazione della Concessione disposta nei confronti di Iren Smart Solutions e diventata efficace in data 9 giugno 2022 a seguito della verifica del possesso da parte del Concessionario dei prescritti requisiti, ai sensi di quanto previsto dall'art. 32, comma 7 del Codice dei Contratti Pubblici (l'"**Operazione**").

L'Operazione si configura come operazione di maggiore rilevanza ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera a), del Regolamento Consob e dell'art. 5.2 della Procedura OPC e conseguentemente, come previsto dall'articolo 8, comma 1, lettera c), del Regolamento Consob e all'articolo 10, comma 1, lettera d) della Procedura OPC, la stessa è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di IREN e di Iren Smart Solutions in data 9 novembre 2021 previo ottenimento del parere favorevole del Comitato Parti Correlate (il "**Comitato Parti Correlate**" o "**Comitato**") in data 8 novembre 2021, in aggiornamento del precedente parere reso dal medesimo Comitato in data 20 marzo 2020 in merito all'approvazione della Proposta.

Il Comune ha anch'esso approvato la sottoscrizione della Concessione con deliberazione della Giunta Comunale.

Il presente Documento Informativo è stato redatto sulla base dei contenuti della Concessione il cui testo, inclusivo degli allegati, è stato approvato dagli organi delle parti coinvolte che sono così autorizzate a procedere alla sua conclusione e sottoscrizione prevista entro il 30 giugno 2022.

Il presente Documento Informativo viene messo a disposizione del pubblico in data 16 giugno 2022 presso la sede legale di IREN (via Nubi di Magellano n. 30, 42123 Reggio Emilia), sul sito *internet* di IREN (www.gruppoiren.it), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info Sdir Storage (<https://www.1info.it/PORTALE1INFO>).

DEFINIZIONI

Si riporta per facilità di lettura un'elencazione dei principali termini utilizzati nel Documento Informativo.

I termini qui di seguito riportati, ove non diversamente specificato, hanno il significato ivi indicato. Ove il contesto lo richieda, i termini definiti al singolare mantengono il medesimo significato anche se utilizzati al plurale e viceversa.

“Asseveratore”: indica la società Widar Eurofid S.p.A.

“Città di Torino” o **“Comune”** o **“Concedente”**: indica il Comune di Torino con sede istituzionale in piazza Palazzo di Città n. 1, 10122 Torino.

“Canone”: indica il canone, al netto di IVA, dovuto dal Concedente al Concessionario ai sensi della Concessione.

“Canone Efficientamento”: indica la componente del Canone a copertura degli interventi di efficientamento energetico.

“Capitolato di Gestione”: indica l'Allegato C allo Schema di Concessione denominato: *“specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione”*, recante la disciplina relativa alla modalità di erogazione dei servizi a oggetto della Concessione.

“Componente di Disponibilità”: indica la componente del Canone a copertura delle attività di Manutenzione Ordinaria degli Edifici e degli Impianti secondo gli standard qualitativi e prestazionali previsti dal Capitolato di Gestione.

“Componente Accessoria Vettore”: indica la componente del Canone a copertura delle attività dell'attività di fornitura dei Vettori Energetici.

“Concessione”: indica il testo della concessione, inclusi i relativi allegati, approvato dai rispettivi competenti organi del Comune, da una parte, e di Iren Smart Solutions e IREN, dall'altra parte, che disciplina in maniera completa e definitiva i termini e le condizioni dell'Operazione.

“Conduzione degli Impianti”: indica le attività di conduzione degli Impianti come meglio definite e dettagliate dall'art. 4.1 del Capitolato di Gestione.

“Consulente Legale”: indica lo Studio Legale Tributario EY.

“Consulente Economico – Finanziario”: indica la società di consulenza EY Advisory S.p.A.

“Codice dei Contratti Pubblici”: indica il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 come successivamente modificato e integrato.

“Comitato Parti Correlate” o **“Comitato”**: indica il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, composto esclusivamente da Amministratori Indipendenti di IREN, chiamato ad esprimere il Parere, all'esito dell'istruttoria condotta ai sensi della Procedura Operativa, in conformità a quanto disposto dal Regolamento Consob.

“Determinazione Risparmi e Canone”: indica l'allegato D allo Schema di Concessione denominato “determinazione risparmi e canone” recante l'indicazione delle modalità di determinazione dei risparmi e il contenuto del Piano di Monitoraggio e Verifica.

“Documento Informativo”: indica il presente Documento Informativo redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Consob e in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del medesimo regolamento.

“Edifici”: indica gli immobili di proprietà comunale, o comunque nella disponibilità del Concedente, congiuntamente intesi così come identificati in Allegato A alla Concessione.

“FCT Holding”: indica Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A., con sede legale in Torino, piazzale Palazzo di Città n. 1, codice iscrizione al Registro delle imprese di Torino n. 08765190015, società a totale capitale pubblico avente come unico socio la Città di Torino.

“FSU”: indica Finanziaria Sviluppo Utilities S.r.l., con sede legale in Genova, via SS. Giacomo e Filippo n. 7, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Genova n. 01602020990, società a totale capitale pubblico avente come unico socio il Comune di Genova.

“Gruppo”: indica il gruppo multiutility operante nei settori dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica per teleriscaldamento, della gestione dei servizi idrici integrati, ambientali e tecnologici, facente capo a IREN e di cui fa parte Iren Smart Solutions, soggetta all'attività di direzione e coordinamento della stessa IREN, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2497 e seguenti del codice civile.

“Impianti”: indicano generalmente gli impianti termici, gli impianti elettrici e gli impianti speciali, sia esistenti che realizzati, relativi agli Edifici come meglio definiti nell'ambito del Capitolato di Gestione.

“IREN” o la **“Società”**: indica IREN S.p.A., con sede legale in Reggio Emilia, via Nubi di Magellano n. 30, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle imprese di Reggio Emilia n. 07129470014.

“Iren Smart Solutions”: indica Iren Smart Solutions S.p.A., con sede legale in Reggio Emilia, via Nubi di Magellano n. 30, codice fiscale e iscrizione al Registro delle imprese di Torino n. 02184890354, controllata da Iren Energia S.p.A.

“Manutenzione Ordinaria”: indica l'attività di manutenzione ordinaria e manutenzione programmata oggetto di Concessione, remunerata dalla Componente Accessoria di Disponibilità di cui all'art. 4.2. del Capitolato di Gestione.

“Manutenzione Straordinaria”: indica l'attività di manutenzione straordinaria oggetto della Concessione, remunerata extra canone, di cui all'art. 4.3. del Capitolato di Gestione.

“Messa a Norma”: indica l'attività di messa a norma degli Impianti oggetto della Concessione, remunerata extra Canone, di cui all'art. 4.3 del Capitolato di Gestione.

“Operazione”: indica l'operazione descritta al capitolo 2, paragrafo 2.1 del presente Documento Informativo.

“Parti”: indica congiuntamente il Concessionario e il Concedente.

“Parere del Comitato” o **“Parere”**: indica il parere motivato sull’interesse di IREN all’Operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni, rilasciato in data 20 marzo 2020 e confermato in data 8 novembre 2021, dal Comitato Parti Correlate in conformità al Regolamento Consob e all’articolo 10, comma 1, lettera d) della Procedura OPC.

“Piano di Monitoraggio e Verifica”: indica l’insieme delle attività al monitoraggio delle prestazioni, elaborato dal Concessionario secondo quanto previsto dalla Parte II dell’Allegato “Determinazione Risparmi e Canone” e redatto in conformità al Protocollo IPMP e alle Linee Guida A.N.A.C. n. 9 approvate con delibera n. 318 del 28 marzo 2018.

“PEF”: indica il Piano Economico – Finanziario predisposto da Iren Smart Solutions al momento della presentazione dell’offerta.

“Penali”: indica l’Allegato E allo Schema di Concessione.

“PPP”: indica il contratto di partenariato pubblico – privato.

“Procedura di Gara”: indica la procedura aperta pubblicata dal Comune per l’affidamento della Concessione.

“Procedura OPC”: indica la Procedura in materia di operazioni con parti correlate da ultimo aggiornata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di IREN in data 28 giugno 2021, con efficacia dal 1° luglio 2021.

“Proposta”: indica la proposta di finanza di progetto ex art. 183, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici presentata da Iren Smart Solutions per l’affidamento della concessione di riqualificazione energetica e gestione su base EPC – *Energy Performance Contract* di 800 edifici di proprietà del Comune di Torino.

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

“Risparmio Energetico Garantito”: indica il risparmio basato sul consumo target che il Concessionario si impegna a garantire al Concedente, calcolato con le modalità di cui all’art. 6 dell’Allegato Determinazione Risparmi e Canone.

“Schema di Concessione”: indica la bozza di schema di concessione inclusa nella Proposta.

1. AVVERTENZE

1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall'Operazione

L'Operazione costituisce un'operazione posta in essere ai sensi dell'art. 11 della Procedura OPC dalla Società per il tramite della sua controllata Iren Smart Solutions con una parte correlata, in quanto intercorre con la Città di Torino, soggetto annoverato fra le parti correlate di IREN in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 3, lett. a) e dall'Appendice al Regolamento Consob. Nello specifico, la Città di Torino indirettamente attraverso Finanziaria Città di Torino Holding S.p.A. ("**FCT Holding**") detiene una partecipazione pari al 13,803% del capitale sociale di IREN, rappresentato da n. 179.567.795 azioni ordinarie oggetto di un patto parasociale concluso in data 9 maggio 2016, come aggiornato, tramite Addendum, a far tempo dal 5 aprile 2019.

La Città di Torino è altresì uno dei maggiori clienti del Gruppo IREN.

L'Operazione si configura altresì quale operazione di maggiore rilevanza tra parti correlate ai sensi del Regolamento Consob e dell'articolo 5.2 della Procedura OPC in quanto supera gli indici di rilevanza previsti dall'Allegato 3 del Regolamento Consob, come precisato al capitolo 2, paragrafo 2.5 del presente Documento Informativo.

IREN ha quindi attivato le procedure previste dalla normativa applicabile al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale dell'Operazione.

In particolare, il Comitato Parti Correlate in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 10, comma 1, lettera b) della Procedura OPC è stato prontamente informato dalle competenti strutture aziendali dei termini e delle condizioni dell'Operazione ed è stato coinvolto nella fase istruttoria e delle trattative attraverso riunioni, interlocuzioni e, in generale la ricezione di un flusso informativo continuo, completo e tempestivo.

Da ultimo, in data 8 novembre 2021, il Comitato Parti Correlate ha aggiornato il proprio precedente parere favorevole reso in data 20 marzo 2020 sull'interesse di IREN al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza economica e correttezza sostanziale delle relative condizioni ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera d) della Procedura OPC, nonché in conformità a quanto previsto dall'art. 8, comma 1, lettera c) del Regolamento Consob. Il Parere del Comitato è allegato al presente Documento Informativo.

L'Operazione non presenta particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni tra parti correlate, né rischi diversi da quelli inerenti a operazioni di natura analoga.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 Caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

L'Operazione riguarda l'aggiudicazione disposta nei confronti di Iren Smart Solutions della Procedura di Gara pubblicata dalla Città di Torino per l'affidamento della Concessione.

In data 15 dicembre 2020, con deliberazione della Giunta Comunale Prot. n. 02804/029, la Città di Torino ha valutato positivamente e dichiarato di interesse pubblico la Proposta presentata da Iren Smart Solutions in data 31 marzo 2020.

La Proposta riguarda l'affidamento della Concessione mediante EPC così come definito dall'art. 2 co. 2 lett. n) del D.Lgs. 04/07/2014, n. 102, identificato come quel particolare schema contrattuale in cui gli investimenti (lavori, forniture o servizi) sono pagati in funzione del raggiungimento di un dato livello di miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili oggetto di intervento.

Sulla base della Proposta, comprensiva del progetto di fattibilità, di una bozza di Schema di Concessione, del Piano Economico – Finanziario asseverato e dell'Allegato C allo Schema di Concessione contenente la *"specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione"*, la Città di Torino ha indetto la Procedura di Gara per l'affidamento della Concessione, ponendo a base di gara il progetto incluso nella medesima Proposta.

Iren Smart Solutions, in qualità di soggetto promotore, ha formulato la sua offerta nella suddetta Procedura di Gara.

In data 21 febbraio 2021, la Città di Torino ha pubblicato il prospetto di aggiudicazione in relazione all'offerta presentata da Iren Smart Solutions attribuendo un punteggio complessivo alla stessa pari a 84,9 punti.

La Concessione a oggetto della Proposta costituisce una concessione mista a prevalenza di servizi, disciplinata dall'art. 169 del Codice dei Contratti Pubblici. La Concessione riguarda infatti l'affidamento di un contratto di rendimento energetico o di prestazione energetica (EPC) così come definito dall'art. 2 co. 2 lett. n) del D.Lgs. 04/07/2014, n. 102, avente a oggetto la riqualificazione energetica degli edifici con raggiungimento di un Risparmio Energetico Garantito pari al 33% sul consumo storico degli impianti, comprensiva delle attività di gestione e manutenzione ordinaria degli impianti, e prestazioni accessorie di manutenzione straordinaria e fornitura dei vettori energetici.

Più in particolare, la Concessione prevede l'erogazione delle seguenti prestazioni:

- i. riqualificazione energetica degli Edifici e Conduzione degli Impianti oggetto di Concessione, con un Risparmio Energetico Garantito pari al 33% rispetto alla baseline storica termica ed elettrica;
- ii. attività di Manutenzione Ordinaria sugli Impianti, con una remunerazione basata sulla spesa storica del Comune, ridotta nella misura del 13% in ragione dei minori costi di manutenzione derivanti dal raggiungimento del Risparmio Energetico Garantito e di un ulteriore sconto offerto in sede di gara pari all'1,5%;
- iii. attività di Manutenzione Straordinaria e attività di Messa a Norma degli Impianti, valorizzate sulla base

del listino di riferimento della Regione Piemonte, ovvero, in mancanza di voci adeguate, secondo il listino DEI, ovvero ancora secondo la presentazione di un'offerta corredata da analisi prezzi svolte sulla base dei costi elementari previsti dal suddetto listino di riferimento, decurtata di uno sconto del 18% offerto dal Concessionario in sede di offerta;

- iv. fornitura dei vettori energetici, con mero rimborso dei costi sostenuti nei confronti delle relative società fornitrici.

La durata complessiva della Concessione è pari a 27 anni.

La remunerazione del Concessionario è costituita dal pagamento di un Canone da parte del Comune.

Il Canone è costituito da tre componenti:

- i. il Canone Efficientamento a remunerazione degli interventi di riqualificazione e gestione degli Impianti. Tale componente è direttamente parametrata al raggiungimento del Risparmio Energetico Garantito;
- ii. la Componente di Disponibilità a remunerazione delle attività di manutenzione ordinaria su tutti gli Impianti oggetto di Concessione secondo gli standard qualitativi previsti dal Capitolato di Gestione. Tale componente è posta uguale alla spesa storica del Comune ridotta nella misura del 13% in ragione dei minori costi di manutenzione derivanti dal raggiungimento del Risparmio Energetico Garantito;
- iii. la Componente Accessoria Vettore a copertura della fornitura dei vettori energetici e pari al mero ribaltamento dei costi applicati al concessionario dalle relative società fornitrici.

La Concessione prevede la corretta allocazione in capo al Concessionario del rischio operativo e, in particolare, del rischio di costruzione e del rischio di disponibilità, Più in particolare, la corretta allocazione del rischio è garantita da ciascuna delle suddette componenti del Canone, laddove si consideri che, salvo i casi di forza maggiore e le altre ipotesi previste dalla relativa normativa applicabile:

- i. in relazione al Canone Efficientamento tale componente del Canone (i) non dipende dal costo degli interventi di riqualificazione e in aggiunta vi è la previsione di: (ii) un livello di Risparmio Energetico Garantito in funzione del quale è calcolato l'importo di tale componente del Canone che sarà pagata dal Comune; (iii) meccanismi di *under/over performance* legati al maggior o minor risparmio effettivamente ottenuto (decurtazione del Canone/condivisione dell'ulteriore risparmio conseguito); (iv) un monitoraggio costante del raggiungimento del Risparmio Energetico Garantito (*test di performance*);
- ii. in relazione alla Componente di Disponibilità, tale componente del Canone (i) non dipende dal costo degli interventi di Manutenzione Ordinaria; (ii) è correlata al conseguimento degli *standard* qualitativi e prestazionali contenuti nel Capitolato di Gestione allegato allo Schema di Concessione; (iii) in caso di mancato adempimento alle prescrizioni del Capitolato di Gestione è diminuita in ragione dell'applicazione delle penali previste dall'apposito Allegato Penali;
- iii. in relazione alla Componente Accessoria Vettore, è previsto un meccanismo passante di ribaltamento dei costi di fornitura, nella misura in cui il Concessionario avrà diritto a ottenere come Componente

Accessoria Vettore il medesimo importo richiesto dalle relative società fornitrici, restando esclusa dal calcolo della Componente Accessoria Vettore ogni ulteriore componente di remunerazione.

2.2 Indicazione delle parti correlate coinvolte nell'Operazione e della natura della correlazione

La Città di Torino, come specificato al capitolo 1, paragrafo 1.1, si configura come parte correlata di IREN ai sensi dell'articolo 3, lettera a) e dell'Appendice al Regolamento Consob, in quanto la stessa esercita, indirettamente, per il tramite di FCT Holding, e congiuntamente con altri soggetti, in forza del patto parasociale concluso in data 9 maggio 2016, come aggiornato, tramite *Addendum*, al 5 aprile 2019, il controllo su IREN.

2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione

L'Operazione nasce precipuamente per la realizzazione di interventi di riqualificazione edile e impiantistica degli immobili di proprietà o comunque nella disponibilità della Città di Torino.

L'Operazione presenta profili giuridici e finanziari reciprocamente favorevoli per le parti coinvolte, e in particolare:

- i. la possibilità per il Comune di porre *off balance* il valore dell'investimento sostenuto dal Concessionario per la realizzazione degli interventi effettuati, procedendo a contabilizzare annualmente la sola spesa corrente relativa alla corresponsione del Canone;
- ii. la possibilità per Iren Smart Solutions di programmare interventi sistematici e di lungo periodo sugli Impianti e gli Edifici del Comune, in virtù della durata contrattuale di 27 anni che rende possibile il recupero dei relativi investimenti;
- iii. l'affidamento a Iren Smart Solutions, in un'ottica di unicità della gestione, delle attività accessorie di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e di Messa a Norma, potenzialmente idonee se affidate a terzi a pregiudicare il raggiungimento del Risparmio Energetico Garantito, con meccanismi in ogni caso tali da garantire la permanenza di una corretta allocazione dei rischi di Concessione in capo al Concessionario;
- iv. la riconsegna al Comune, al termine del periodo di Concessione, di un insieme di Edifici e Impianti ampiamente riqualificato e dotato di un'elevata *performance* energetica.

Al fine di valutare la conferma della convenienza dell'Operazione, sono state svolte una serie di analisi volte a verificare la sostenibilità economico finanziaria dell'Operazione, come desumibile dal Piano Economico Finanziario ("PEF") per il quale la società Widar Eurofid S.p.A., in qualità di soggetto asseveratore ("Asseveratore") ha verificato la sostanziale coerenza complessiva.

Sulla base dell'esame della documentazione a supporto, l'Asseveratore ha verificato la sostanziale coerenza complessiva del Piano Economico Finanziario predisposto da Iren Smart Solutions, che a giudizio del soggetto Asseveratore fornisce una base ragionevole per la predisposizione del medesimo PEF che mostra i seguenti indicatori economico finanziari:

- i. redditività del progetto pari a 6,8% in termini di TIR post tax;
- ii. valore attuale netto post tax (VAN) pari a circa Euro 21.035.406;
- iii. tempo di ritorno semplice dell'investimento (SPB) pari a 16 anni.

La valutazione di convenienza dell'Operazione è stata effettuata rispetto alla forma tradizionale di appalto.

In particolare, la valutazione in questione è stata condotta sulla base del *Value for Money* sottostante al perseguimento di un'iniziativa mediante schema di contratto di partenariato pubblico – privato ("PPP") rispetto all'impiego di procedure di appalto tradizionale.

In sintesi l'analisi si è basata:

- i. sul calcolo del *Public Sector Comparator* ("PSC"), definito come "un ipotetico costo aggiustato con una componente di rischio nel caso in cui l'investimento venga finanziato e gestito da un'Amministrazione Pubblica";
- ii. sul calcolo del costo sostenuto dal Comune perseguendo un modello PPP;
- iii. sulla determinazione del *Value for Money*, valore risultante dalla differenza tra PSC e costi sostenuti dall'Amministrazione Pubblica nello scenario PPP, entrambi nella loro forma attualizzata.

Dal confronto tra lo scenario PSC attualizzato inclusivo della valorizzazione dei rischi e lo scenario PPP, è emerso che la stima del *Value for Money* è pari a Euro 27.771.979 e, in conseguenza, è emersa la teorica convenienza per il Comune di realizzare l'investimento attraverso lo strumento del PPP nello scenario economico – finanziario considerato.

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, in termini di impegni assunti da parte di Iren Smart Solutions, è stato determinato tenendo conto della necessaria reciprocità delle rispettive concessioni delle Parti.

In particolare, il corrispettivo dell'Operazione costituito dal Canone previsto nell'ambito della Concessione è stato determinato in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico – finanziario su cui si fonda la Concessione, che rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi.

Più in particolare, i ricavi di gestione del Concessionario sono stati determinati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica così come contrattualmente definito.

La Concessione alloca correttamente in capo al Concessionario i seguenti rischi:

- rischio di costruzione: eventuali aumenti dei costi da sostenere per gli interventi, per le materie prime e per la relativa manodopera sono sostenuti dal Concessionario e non dal Comune;
- rischio di disponibilità: in conformità alla struttura del contratto EPC che consente di remunerare l'EPC *contractor* solo in caso di raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico garantito, la percezione del Canone è stata legata al raggiungimento di specifici *standard* qualitativi (i.e. raggiungimento del Risparmio Energetico Garantito).

Sotto il profilo del rischio di disponibilità, il Canone è pertanto proporzionalmente diminuito in modo automatico in caso di mancato raggiungimento del Risparmio Energetico Garantito.

In aggiunta a quanto sopra, la Concessione e il Capitolato di Gestione prevedono penali ulteriori alla diminuzione del Canone per *under performance* e in particolare:

- i. per ritardi accumulati nell'attività di progettazione;
- ii. per ritardi nella conclusione dei lavori rispetto alla data garantita di completamento dei lavori;
- iii. per inadempimenti specifici alle attività di Manutenzione Ordinaria.

L'allocazione dei rischi contenuti nella Concessione si presenta quindi coerente con quanto previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e sovranazionali di legge e contiene un insieme bilanciato di impegni e diritti volti a temperare gli interessi rispettivi delle Parti, con esclusione di clausole anomale o di previsioni contrattuali che implicano condizioni di maggior favore o di anomala penalizzazione per il Comune o per Iren Smart Solutions.

2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione

Il controvalore dell'Operazione, nel suo complesso, è pari a 1,20 mld Euro.

L'indice di rilevanza del controvalore, così come previsto dall'Allegato 3 del Regolamento Consob, nonché all'art. 5.2 della Procedura OPC, è pertanto superiore alla soglia del 5% della capitalizzazione di IREN al 30 settembre 2021.

Controvalore dell'Operazione → 1,20 mld Euro

Valore di capitalizzazione di Borsa al 31 marzo 2022 → 3,13 mld Euro

Indice di Rilevanza Controvalore → 38,9%

L'Operazione in essere e la realizzazione di nuovi progetti industriali/estensione dei servizi consente di mantenere rendimenti in linea sia con gli obiettivi di redditività definiti a livello di Gruppo IREN con il Piano Industriale di Gruppo che con i rendimenti attesi da società comparabili, ovvero operanti nei medesimi comparti delle società del Gruppo coinvolte, con una marginalità attesa differenziale positiva anche a livello della singola società del Gruppo coinvolta.

2.6 Eventuale incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione

Non sono previste variazioni nei compensi degli amministratori di IREN e/o di Iren Smart Solutions in conseguenza dell'Operazione.

2.7 Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società

L'Operazione non coinvolge in qualità di parti correlate i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e/o dirigenti di IREN.

2.8 Iter di approvazione dell'Operazione

L'Operazione nasce dalla Proposta presentata da Iren Smart Solutions nei confronti del Comune per l'affidamento in concessione mediante Finanza di Progetto dell'attività di riqualificazione impiantistica ed energetica e di gestione tramite EPC di 800 edifici di proprietà del Comune.

Trattandosi di una operazione con parti correlate di maggiore rilevanza il Comitato ha ricevuto informazioni preliminari sulle caratteristiche dell'Operazione che si intendeva proporre al Comune ed è stato tenuto tempestivamente informato dei contatti e delle trattative con il Comune, ricevendo dalle competenti strutture aziendali la relativa documentazione e una illustrazione completa delle modalità, dei termini e delle condizioni dell'Operazione e delle sue motivazioni economiche, nonché della convenienza e degli effetti economici, patrimoniali e finanziari della stessa.

In particolare, il Comitato ha ricevuto informazioni preliminari sulle caratteristiche dell'Operazione ed è stato tenuto tempestivamente informato dei contatti e delle trattative in corso con il Comune, ricevendo dalle competenti strutture aziendali la relativa documentazione e una illustrazione completa delle modalità, dei termini e delle condizioni dell'Operazione e delle sue motivazioni economiche, nonché della convenienza e degli effetti economici, patrimoniali e finanziari della stessa.

Al fine di supportare Iren Smart Solutions nelle interlocuzioni con il Comune, sin dalla presentazione della Proposta e, successivamente, anche in via propedeutica alla partecipazione alla Procedura di Gara, è stato rappresentato al Comitato come la Società si sia avvalsa dell'assistenza:

- i. della società di consulenza EY Advisory S.p.A. ("**EY**" o il "**Consulente Economico – Finanziario**"), per la Review del Piano Economico Finanziario;
- ii. dello Studio Legale Tributario EY ("**SLT**") quale consulente legale (il "**Consulente Legale**");
- iii. della società Widar Eurofid S.p.A. in qualità di Asseveratore per l'attività di asseverazione del PEF.

In data 20 marzo 2020, il Comitato ha espresso il proprio parere favorevole, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera e) della Procedura OPC, propedeutico all'approvazione della Proposta.

Nella seduta del 25 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione di IREN ha approvato la presentazione della Proposta di cui sopra da parte di Iren Smart Solutions, previo rilascio del suddetto parere favorevole del Comitato.

In data 23 settembre 2020, il Comitato ha ricevuto informativa, da parte delle competenti funzioni aziendali, in merito ad alcune modifiche, di natura "non sostanziale", apportate da Iren Smart Solutions, a seguito di richiesta del Comune, alla Proposta.

Nella seduta del 29 gennaio 2021, il Comitato ha ricevuto un aggiornamento documentale in merito all'avvenuta pubblicazione della deliberazione della Giunta Comunale di Torino del 15 dicembre 2020 Prot. n. 02804/029, con cui la Proposta è stata valutata positivamente dal Comune e dichiarata di pubblico interesse.

In data 8 novembre 2021, il Comitato ha espresso il proprio parere favorevole in merito alla operazione di maggiore rilevanza consistente nella partecipazione da parte di Iren Smart Solutions alla Procedura di Gara

per l'affidamento della Concessione, in aggiornamento del precedente parere reso in data 20 marzo 2020 con riguardo all'approvazione della Proposta.

Il flusso informativo dell'istruttoria presso il Comune ha consentito al Comitato di effettuare un esame approfondito e documentato delle ragioni sottese all'Operazione, al fine di confermare l'interesse della Società al suo compimento, nonché la sua convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

In particolare, il Comitato ha analizzato, anche con l'ausilio delle strutture interne della Società e del Consulente Legale, la struttura dell'Operazione, esprimendosi con parere favorevole al perfezionamento dell'Operazione:

- sotto il profilo dell'interesse al compimento della stessa, accertandone la rispondenza ad una valutazione prospettica positiva, la funzionalità agli intenti perseguiti, l'idoneità a realizzare gli interventi di riqualificazione energetica e impiantistica degli Edifici del Comune e, con riferimento alle nuove iniziative industriali da avviare e alla sottoscrizione della Concessione, la conformità con gli scopi sociali e gli obiettivi strategici delle società direttamente coinvolte;
- sotto il profilo della sua convenienza, verificandone la ragionevolezza ed economicità complessiva delle condizioni sia per IREN sia per Iren Smart Solutions con riferimento ai rendimenti attesi dall'Operazione nel suo complesso, non essendo possibile svolgere un esame con riferimento ai valori di mercato delle singole azioni previste;
- sotto il profilo della correttezza sostanziale delle sue condizioni, con particolare riguardo (i) alla corretta allocazione dei rischi di concessione in capo al concessionario, come evidenziato dalla matrice dei rischi allegata al medesimo Schema di Concessione. In particolare, le disposizioni dello Schema di Concessione sono state redatte in modo da garantire: (a) la corresponsione del Canone Efficientamento solo a fronte del raggiungimento del Risparmio Energetico Garantito; (b) apposite penali e clausole di *under performance* per le ipotesi di mancato raggiungimento degli *standard* qualitativi pattuiti nel Capitolato di Gestione o del Risparmio Energetico Garantito; (c) la mitigazione di possibili effetti negativi sulla corretta allocazione del rischio operativo in capo al concessionario derivanti dall'attività di fornitura dei vettori energetici, mediante l'inserimento di un meccanismo di ribaltamento puro dei relativi costi sostenuti da Iren Smart Solutions con le relative società fornitrici; (ii) alla presentazione, unitamente allo Schema di Concessione, dei relativi Allegati C – Capitolato di Gestione e D Determinazione Risparmi e Canone, recanti la puntuale disciplina degli *standard* contrattuali previsti per le attività di efficientamento, gestione, Manutenzione e Messa a Norma, nonché per la determinazione delle relative componenti del Canone; (iii) a una disciplina relativa alla determinazione della Componente Accessoria Vettore coerente con le correnti disposizioni in tema di acquisti centralizzati della Pubblica Amministrazione.

L'Operazione è stata approvata in data 9 novembre 2021 dal Consiglio di Amministrazione di IREN e di Iren Smart Solutions previo ottenimento del parere favorevole da parte del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, all'unanimità dei suoi membri, ai sensi di quanto previsto dall'art. 8, comma 1, lettera c) del Regolamento Consob e dell'art. 10, comma 1, lettera d) della vigente Procedura OPC.

2.9 Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima che alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni

La fattispecie di cui al presente paragrafo non è applicabile all'Operazione.

* * *

Si allega, ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Consob, il parere favorevole espresso dal Comitato in data 20 marzo 2020 e confermato in data 8 novembre 2021.

Reggio Emilia, 16 giugno 2022

IREN S.p.A.

Allegati

Pareri del Comitato Parti Correlate

IREN S.p.A.
COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Parere ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lett. (e) della "Procedura in materia di Operazioni con Parti Correlate" adottata da IREN S.p.A.

relativo

all'operazione di maggiore consistente nella presentazione da parte della controllata Iren Smart Solutions S.p.A. ("**Iren Smart Solutions**") al Comune di Torino (il "**Comune**") di una proposta di finanza di progetto (la "**Proposta**") redatta ai sensi dell'art. 183, co. 15 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 (il "**Codice**") per l'affidamento di una concessione per la riqualificazione energetica e gestione su base EPC – *Energy Performance Contract* di 800 edifici di proprietà del Comune medesimo (l'"**Operazione**").

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (il “**Comitato**”) di IREN S.p.A. (“**IREN**” o la “**Società**”) è chiamato ad esprimere il proprio parere su una possibile operazione con una Parte Correlata, come di seguito descritta, ai sensi dell’articolo 10, comma 1, lett. (e) della “*Procedura in materia di Operazioni con Parti Correlate*” adottata dalla Società in materia di Operazioni con Parti Correlate (la “**Procedura Interna**”), aggiornata dal Consiglio di Amministrazione della Società da ultimo in data 30 maggio 2019, nonché in conformità a quanto previsto dall’articolo 8, comma 1, lett. c) del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato (il “**Regolamento Consob**”).

* * *

1. DESCRIZIONE DELL’OPERAZIONE

L’Operazione riguarda la presentazione da parte di Iren Smart Solutions di una proposta di finanza di progetto ex art. 183, co. 15 del Codice per l’affidamento di una concessione di riqualificazione energetica e gestione su base EPC – Energy Performance Contract di circa 800 edifici di proprietà del Comune.

Tale operazione si configura come operazione con una parte correlata in ragione della sua controparte, il Comune di Torino (“**CdT**” o il “**Comune**”), che detiene per il tramite della società FCT Holding S.p.A. (interamente controllata), una partecipazione pari al 13,8% del capitale sociale di Iren, e che, in forza di Patto parasociale concluso in data 9 maggio 2016 (da ultimo integrato con *Addendum* sottoscritto in data 5 aprile 2019), esercita il controllo su Iren congiuntamente con gli altri soggetti aderenti al Patto.

La Proposta contiene: (i) un progetto di fattibilità, (ii) una bozza di convenzione, (iii) un piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti autorizzati per legge e (iv) la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

L’Operazione ha una struttura unitaria e si suddivide in più fasi.

Ai sensi dell’art. 183 co. 15 del Codice, successivamente alla redazione e approvazione della Proposta da parte di Iren, la Società presenterà la stessa al Comune.

Il Comune valuterà, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della Proposta. A tal fine il Comune potrà invitare Iren Smart Solutions ad apportare al progetto di fattibilità o allo schema di concessione le modifiche necessarie per la loro approvazione.

Nel caso in cui la Proposta sia dichiarata fattibile, il Comune procederà a bandire una procedura ad evidenza pubblica ponendo a base di gara la documentazione inclusa nella Proposta.

Qualora Iren Smart Solutions non dovesse risultare aggiudicataria, alla stessa è riconosciuto il diritto di esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell’aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario, dichiarando contestualmente di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall’aggiudicatario.

La Proposta ha ad oggetto l’affidamento di un Energy Performance Contract, identificato come quel particolare schema contrattuale in cui gli investimenti (lavori, forniture o servizi) sono pagati

in funzione del raggiungimento di un dato livello di miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili oggetto di intervento.

La Proposta prevede le attività di:

- (i) riqualificazione e gestione degli edifici e impianti oggetto di concessione, con un risparmio energetico garantito pari al 33% rispetto alla baseline storica termica ed elettrica;
- (ii) manutenzione ordinaria degli impianti, con una remunerazione basata sulla spesa storica del Comune decurtata di uno sconto del 13%;
- (iii) manutenzione straordinaria e attività di messa a norma degli immobili, remunerata mediante un pagamento a listino;
- (iv) fornitura dei vettori energetici, remunerata sulla base dei costi sostenuti nei confronti delle relative società fornitrici.

Le caratteristiche principali della bozza di schema di concessione (la "**Bozza di Concessione**") inclusa nella Proposta sono le seguenti:

- (a) durata della concessione pari a 27 anni;
- (b) suddivisione del canone di concessione (il "**Canone**") in tre componenti che remunerano, rispettivamente: (i) il raggiungimento del risparmio energetico garantito ("**Componente Efficiamento**"); (ii) le attività di manutenzione ordinaria ("**Componente Manutenzione**") e (iii) la fornitura dei vettori energetici ("**Componente Vettore**");
- (c) in relazione alla Componente Efficiamento previsione di: (i) un livello di risparmio energetico garantito in funzione del quale è calcolato l'importo della Componente che sarà pagata dal Comune; (ii) meccanismi di *under/over performance* legati al maggior o minor risparmio effettivamente ottenuto (decurtazione del Canone/condivisione dell'ulteriore risparmio conseguito); (iii) un monitoraggio costante del raggiungimento del risparmio energetico garantito (*test di performance*);
- (d) in relazione alla Componente Manutenzione, previsione di un capitolato di gestione contenente le specifiche da garantire per la corresponsione della relativa Componente;
- (e) in relazione alla Componente Vettore, identificazione della Componente come pari all'importo corrisposto da Iren Smart Solutions alle relative società fornitrici;
- (f) in un'ottica di unitarietà di gestione e di efficienza delle prestazioni che, se svolte da terzi soggetti, potrebbero pregiudicare il raggiungimento del risparmio energetico garantito, l'affidamento ad un unico soggetto della attività accessorie di manutenzione straordinaria e messa a norma degli impianti, remunerate mediante un apposito pagamento a listino.

2. REQUISITI SOGGETTIVI DEI COMPONENTI DEL COMITATO E QUALIFICAZIONE DELL'OPERAZIONE

Contestualmente all'avvio dell'istruttoria relativa all'operazione, come previsto dall'art. 10, lett. (b) della vigente Procedura Interna, i componenti del Comitato hanno preliminarmente provveduto all'accertamento, in capo a sé medesimi, dei requisiti di indipendenza e non correlazione previsti nell'operazione.

Con riferimento ai profili "oggettivi" dell'operazione, in base a quanto riferito dalle Strutture Competenti in base alla Procedura e, in specie, dalla Commissione di Valutazione, e come peraltro illustrato al Comitato, l'Operazione è qualificabile quale Operazione di Maggiore Rilevanza ai sensi dell'articolo 5 della Procedura Interna, in ragione di quanto segue.

Tenuto conto della definizione di "Controvalore" di cui all'art. 5.2. della Procedura interna ("*... per le componenti in contanti, l'ammontare pagato alla/dalla controparte contrattuale*" e "*se le condizioni economiche dell'Operazione dipendono in tutto o in parte da grandezze non ancora note, il suo Controvalore è il valore massimo ricevibile o pagabile ai sensi dell'accordo*"), l'Indice di rilevanza del "Controvalore" è stato calcolato utilizzando, quale "Controvalore", il valore del canone richiesto alla Controparte nel periodo 2021-2047, come meglio precisato *infra*.

• Controvalore	1,21 mld Euro
• Valore di capitalizzazione di Borsa al 30 settembre 2019	3,48 mld Euro
• Indice di Rilevanza Controvalore	34,75 %

L'Indice di rilevanza del "Controvalore" risulta, quindi, superare la soglia del 5% fissata nell'Allegato 3 del Regolamento Consob, nonché nell'articolo 5.2 della Procedura interna.

3. L'ATTIVITÀ ISTRUTTORIA POSTA IN ESSERE DAL COMITATO

L'operazione in esame è stata oggetto di quattro (4) riunioni di questo Comitato, tenutesi, in particolare, in data 13 febbraio 2020, 17 febbraio 2020, 9 marzo 2020 nonché in data odierna. Alle riunioni hanno partecipato il Presidente del Collegio Sindacale di IREN ovvero almeno un Sindaco effettivo della Società.

In particolare:

- nel corso della riunione del **13 febbraio 2020**, il Comitato ha avviato l'istruttoria di competenza sull'Operazione; in particolare, il *management* forniva al Comitato una illustrazione approfondita delle modalità, dei termini e delle condizioni dell'Operazione prospettata, con *focus* particolare su (i) ragioni di interesse, per il Gruppo IREN e – in specie – nella presentazione della Proposta; (ii) illustrazione delle tipologie di interventi e delle tipologie di immobili destinatari degli stessi; (iii) *iter* seguito nell'elaborazione del Progetto; (iv) cronoprogramma, anche tenuto conto di quanto delineato dall'art. 183 D. Lgs. 50/2016; (v) primi elementi della bozza di convenzione; (vi) primi elementi del Piano Economico Finanziario; (vii) elementi di *benchmark* rispetto ad analoghe operazioni; il Comitato veniva inoltre informato del fatto che, al fine di farsi assistere nella disamina dell'Operazione, la Società incaricava (i) EY quale proprio *advisor* per i diversi profili caratterizzanti la medesima; (ii) Widar Eurofid S.p.A. per il rilascio dell'asseverazione ex art. 183, comma 15, D. Lgs.

50/2016; a seguito dell'illustrazione, il Comitato, nell'esercizio della facoltà offerta dall'articolo 10, comma 1, lett. (c) della Procedura interna (che recita "*Il Comitato (...) sarà coinvolto nella fase delle trattative e nella fase istruttoria (...) con la facoltà di richiedere informazioni e di formulare osservazioni agli organi delegati e ai soggetti incaricati della conduzione delle trattative o dell'istruttoria*"), richiedeva alcuni approfondimenti volti a valutare in maniera più specifica le motivazioni di interesse, convenienza e correttezza sottese all'Operazione; il Comitato, infine, in tale sede evidenziava di riservarsi ogni eventuale valutazione, nel prosieguo dell'istruttoria, in ordine alla possibilità di farsi assistere da un esperto indipendente di propria scelta;

- nel corso della riunione del **17 febbraio 2020** – cui, oltre al *management*, prendevano parte i rappresentanti di EY – il Comitato proseguiva l'istruttoria di competenza sull'Operazione; in particolare, proseguiva l'illustrazione della stessa, con *focus* particolare sulle valutazioni economico-finanziarie nonché sugli aspetti di rischio; con riferimento a quest'ultimo profilo, la competente funzione aziendale illustrava al Comitato l'analisi dei rischi svolta con riferimento all'Operazione, in ottemperanza alle Linee Guida ANAC n. 9 in attuazione del D. Lgs. 50/2016, approvate con Delibera n. 318 del 28 marzo 2018 e la Guida in materia di Partenariato Pubblico Privato pubblicata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 21 settembre 2018; è stata inoltre esaminata da parte del Comitato la *risk matrix* predisposta con riferimento all'Operazione, contenente altresì un confronto con l'allocatione dei rischi prevista per un'operazione simile, posta in essere nei confronti di un soggetto non riconducibile al novero delle Parti Correlate della Società;

a seguito di richiesta di approfondimento in tal senso del Presidente del Collegio Sindacale, condivisa dal Comitato, il *management*, supportato dai rappresentati di EY, evidenziava l'impossibilità per la Controparte di rilasciare garanzie relative agli impegni economici derivanti dalla Proposta, tenuto conto dei vincoli alla contabilità pubblica di cui all'ordinamento contabile e finanziario degli enti locali; i consulenti di EY davano, tuttavia, evidenza degli strumenti contrattuali al momento previsti nella bozza di convenzione attivabili per far fronte a un'eventuale inadempimento del Comune di Torino; in relazione a un intervento del Presidente del Collegio Sindacale della Società, condiviso dal Comitato, veniva invitato il *management* a fornire ulteriore documentazione da cui fosse possibile ricostruire il processo valutativo, le *assumptions* alla base della stima dei flussi reddituali e finanziari e del costo del capitale; inoltre, venivano invitate le strutture a predisporre un'analisi di *sensitivity* funzionale alla verifica della redditività attesa e delle sostenibilità finanziaria dell'iniziativa a fronte di possibili condizioni di mercato e di parametri valutativi meno favorevoli;

- nel corso della riunione del **9 marzo 2020**, il Comitato, proseguendo l'attività istruttoria di competenza, si riuniva per ricevere dal *management* e dai consulenti della Società un approfondimento sulle specifiche richieste formulate nel corso della precedente seduta; in particolare, venivano illustrate le metodologie e le *assumptions* del BP, con particolare *focus* sull'analisi di *sensitivity*; inoltre, gli *advisor* di EY illustravano le principali differenze tra il contratto di concessione e il contratto di appalto, anche con riferimento al diverso trattamento contabile della relativa spesa di investimento e, più nel dettaglio, i tratti caratterizzanti della concessione per l'affidamento di *Energy Performance Contracts ("EPC")*; a tal riguardo, veniva esaminata la remunerazione del concessionario, tramite il pagamento di un canone, da parte del Comune e, più nello specifico, venivano evidenziate le tre componenti del canone, ovvero: (i) componente REMbaseEFF, parametrato al raggiungimento del risparmio energetico garantito, (ii) componente REMbaseMAN, relativo alle attività di manutenzione ordinaria, (iii) componente REMbaseVETT, a copertura della fornitura dei vettori energetici; con riferimento alla asseverazione del Piano Economico Finanziario, interveniva il

rappresentate di Widar Eurofid S.p.A., il quale illustrava la bozza di asseverazione e precisava che, sulla base delle informazioni in loro possesso e dalle analisi effettuate, non erano emerse, in via preliminare, particolari criticità in relazione all'asseverazione medesima; a riguardo, a seguito di un intervento da parte del Presidente del Collegio Sindacale, condiviso dal Comitato, veniva evidenziata l'opportunità, in sede di asseverazione, di approfondire altresì la sostenibilità finanziaria dell'iniziativa;

- nel corso della riunione del **20 marzo 2020**, il Comitato riceveva dal *management* una puntuale illustrazione in ordine alle richieste di chiarimento formulate dal Comitato nel corso dell'ultima riunione, con particolare riguardo all'integrazione all'analisi di *sensitivity* e alla relazione di asseverazione; veniva inoltre evidenziato che il Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità della Società ("**CCRS**"), parimenti investito della trattazione dell'Operazione con riferimento ai profili di rischio, aveva confermato, per quanto di competenza, il positivo orientamento sulla stessa; a seguito di approfondita discussione, dopo aver confermato di non ritenere necessario, alla luce (i) delle attività e degli approfondimenti svolti dal *management* con il supporto dell'*advisor* e illustrati al Comitato; (ii) delle risultanze della parallela istruttoria svolta dal CCRS di IREN, l'ausilio di un esperto indipendente di propria scelta, il Comitato ha finalizzato le analisi di competenza, pervenendo alle conclusioni di cui *infra* e rilasciando il presente parere.

Il management della Società, supportato dagli advisor, ha fornito al Comitato, nel corso della sua attività istruttoria, informazioni complete ed esaurienti sull'Operazione, incluse le analisi e valutazioni svolte, unitamente alle bozze della documentazione di natura contrattuale. Il Comitato ha coinvolto nelle proprie riunioni, chiedendo chiarimenti e approfondimenti, il management della Società e i consulenti di quest'ultima e ha ricevuto un flusso informativo continuo, completo e tempestivo in merito all'evoluzione dell'istruttoria, che gli ha consentito di effettuare un esame approfondito e documentato delle ragioni dell'Operazione e dell'interesse della Società al suo compimento, nonché della sua convenienza e della correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il presente parere si basa, oltre che sulle interlocuzioni intervenute verbalmente nelle riunioni sopra richiamate, sulla disamina della documentazione messa a disposizione del Comitato.

Il presente parere viene rilasciato al completamento delle verifiche effettuate per essere presentato al Consiglio di Amministrazione del 25 marzo 2020.

4. FINALITÀ DEL PARERE

Il Comitato, dopo aver valutato compiutamente l'Operazione e le sue motivazioni, è chiamato ad esprimere un parere motivato sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione medesima, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni, in conformità a quanto previsto dall'articolo 10, comma 1, lett (e) della Procedura Interna.

Trattandosi di una operazione di maggiore rilevanza, il parere del Comitato è vincolante per il Consiglio di Amministrazione di IREN S.p.A., ferma restando la competenza e responsabilità di quest'ultimo in merito alla decisione di approvare l'Operazione.

5. ANALISI EFFETTUATE DAL COPC

5.1 IN MERITO ALLA SUSSISTENZA DELL'INTERESSE ALL'OPERAZIONE

Nel corso delle riunioni sopra elencate, le strutture coinvolte hanno sottolineato come l'Operazione presenti profili giuridici e finanziari reciprocamente favorevoli per le parti coinvolte, ed in particolare:

- (a) la possibilità per il Comune di porre *off balance* il valore dell'investimento relativo agli interventi effettuati, procedendo a contabilizzare annualmente la sola spesa corrente relativa alla corresponsione del Canone;
- (b) la possibilità per Iren Smart Solutions di programmare interventi sistematici e di lungo periodo sugli impianti e gli edifici del Comune, in virtù della durata contrattuale di 27 anni che rende possibile il recupero dei relativi investimenti;
- (c) l'affidamento a Iren Smart Solutions, in un'ottica di unicità della gestione, delle attività accessorie di manutenzione ordinaria, straordinaria e di messa a norma, potenzialmente idonee se affidate a terzi a pregiudicare il raggiungimento del risparmio energetico garantito, con meccanismi in ogni caso tali da garantire la permanenza di una corretta allocazione dei rischi di concessione in capo al concessionario;
- (d) per effetto della presentazione della Proposta, la possibilità per Iren Smart Solutions di conservare il ruolo di controparte del Comune per effetto del riconoscimento al proponente del diritto di prelazione previsto dall'art. 183, co. 15 del Codice;
- (e) la riconsegna al Comune, al termine del periodo di Concessione, di un insieme di edifici e impianti ampiamente riqualificato e dotato di un'elevata *performance* energetica.

Considerato quanto sopra, il Comitato procede a valutare l'Operazione, sotto il profilo dell'interesse al compimento della stessa e secondo la sua logica complessiva, avendone accertato la rispondenza ad una valutazione prospettica positiva, stante la sua funzionalità agli intenti perseguiti, in quanto idonea realizzare interventi di riqualificazione energetica e gestione degli stessi nel rispetto delle esigenze di contenimento della spesa pubblica e al tempo stesso perseguendo gli obiettivi della Società.

5.2 IN MERITO ALLA CONVENIENZA DELL'OPERAZIONE

Al fine di valutare la convenienza dell'Operazione, sono state svolte una serie di analisi volte a verificare la sostenibilità economico finanziaria dell'operazione, come desumibile dal Piano economico finanziario per il quale l'asseveratore ha verificato la sostanziale coerenza complessiva.

L'intervento, illustrato nel Piano economico finanziario, proposto dalla società ha compreso:

- la riqualificazione impiantistica ed energetica finalizzata all'efficientamento degli immobili di proprietà o comunque nella disponibilità della Città di Torino
- la fornitura dei vettori energetici (energia elettrica, teleriscaldamento, metano, gasolio, cippato e pellet)
- la gestione o manutenzione ordinaria degli impianti termici, elettrici e speciali (di seguito, anche "Impianti")

- la gestione dell'attività di richiesta del conto termico

In relazione a quanto sopra IREN Smart Solutions S.p.A., in qualità di proponente il progetto, ha elaborato un Piano Economico Finanziario contenente i dati previsionali relativi ad un arco temporale di 27 anni, con relativa relazione di accompagnamento, che ha sottoposto al rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'articolo 183 (Finanza di progetto), comma 15, del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, nonché dell'articolo 96 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e s.m.i. (Requisiti del proponente e attività di asseverazione).

Widar ha svolto le necessarie attività di verifica del Piano in osservanza, per quanto applicabili, dei principi di revisione emanati dalla commissione dell'IFAC (International Federation of Accountants) denominata IAASB (International Auditing and Assurance Standard Board) e, in particolare, l'International Standard on Assurance Engagements - ISAE 3400.

Sulla base dell'esame della documentazione a supporto, l'asseveratore ha verificato la sostanziale coerenza complessiva del Piano Economico Finanziario predisposto da IREN Smart Solutions S.p.A., che a suo giudizio fornisce una base ragionevole per la predisposizione del Piano stesso, che mostra i seguenti indicatori economico finanziari:

- La redditività del progetto pari a 6,8% in termini di TIR post tax
 - Il valore attuale netto post tax (VAN) pari a circa € 21.035.406
 - Il tempo di ritorno semplice dell'investimento (SPB) pari a 16 anni
1. La valutazione di convenienza tra appalto tradizionale e finanza di progetto della Iren Smart Solution SpA per la proposta di riqualificazione impiantistica ed edilizia, finalizzata all'efficientamento energetico degli immobili della città di Torino.

L'obiettivo di tale analisi, quindi, è stato quantificare l'eventuale convenienza economica, definita "Value for Money", sottostante il perseguimento di un'iniziativa mediante schema PPP rispetto all'impiego di procedure di appalto tradizionale. Tale quantificazione, poiché maggiormente riconducibile ad una stima piuttosto che ad un valore certo, è stata inoltre accompagnata da adeguate considerazioni qualitative.

In sintesi l'analisi si è basata:

- Sul calcolo del PSC, che può essere definito come "un ipotetico costo aggiustato con una componente di rischio nel caso in cui l'investimento venga finanziato e gestito da un'Amministrazione Pubblica"
- Sul calcolo del costo sostenuto dall'Amministrazione Pubblica perseguendo un modello PPP
- Sulla determinazione del Value for Money: valore risultante dalla differenza tra PSC e costi sostenuti dall'Amministrazione Pubblica nello scenario PPP, entrambi nella loro forma attualizzata

In conclusione, dal confronto tra lo scenario PSC Attualizzato inclusivo della valorizzazione dei rischi e lo scenario PPP, è emerso la stima del Value for Money pari a 27.771.979 euro e di conseguenza, fatte salve le assunzioni esposte nella relazione redatta, è emersa la teorica convenienza per l'Amministrazione di realizzare l'investimento attraverso lo strumento del Partenariato Pubblico Privato nello scenario economico-finanziario considerato.

Nel rispetto del *range* sopra indicato, il Comitato ha proceduto a valutare positivamente

l'Operazione, sotto il profilo della convenienza nel suo complesso.

5.3 IN MERITO ALLA CORRETTEZZA SOSTANZIALE DELLE CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

Quanto alla correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione, si evidenzia che la Proposta e in particolare la Bozza di Concessione prevedono una struttura in linea con le correnti prassi di mercato relative all'implementazione di contratti a base EPC nel settore pubblico.

In particolare, come verificato con il supporto degli *advisors* selezionati, la Bozza di Concessione prevede un'allocazione dei rischi di progetto coerente con quanto previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e sovranazionali, nonché un insieme bilanciato di impegni e diritti volti a contemperare gli interessi rispettivi delle parti, con esclusione di clausole anomale o di previsioni contrattuali che implicano condizioni di maggior favore o di anomala penalizzazione per il Comune o per Iren Smart Solutions.

In questo senso la Proposta prevede infatti:

- (a) una corretta allocazione dei rischi di concessione in capo al concessionario, come evidenziato dalla matrice dei rischi allegata alla medesima Bozza di Concessione. In particolare, le disposizioni della Bozza di Concessione sono state redatte in modo da garantire: (i) la corresponsione della Componente Efficientamento solo a fronte del raggiungimento del risparmio energetico garantito; (ii) apposite penali e clausole di *under performance* per le ipotesi di mancato raggiungimento degli standard qualitativi pattuiti o del risparmio energetico garantito; (iii) la mitigazione di possibili effetti negativi sulla corretta allocazione del rischio operativo in capo al concessionario derivanti dall'attività di fornitura dei vettori energetici, mediante l'inserimento di un meccanismo di ribaltamento puro dei relativi costi sostenuti da Iren Smart Solutions con le relative società fornitrici;
- (b) la presentazione, unitamente alla Bozza di Concessione, dei relativi allegati C – Determinazione Risparmi e Canone e D – Capitolato di Gestione, recanti la puntuale disciplina degli standard contrattuali previsti per le attività di efficientamento, gestione, manutenzione e messa a norma, nonché per la determinazione delle relative componenti del Canone;
- (c) una disciplina relativa alla determinazione della Componente Vettore coerente con le correnti disposizioni in tema di acquisti centralizzati della Pubblica Amministrazione.

6. CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra,

- a) constatato che il Comitato è stato tempestivamente e costantemente informato riguardo all'avvio e agli sviluppi delle verifiche propedeutiche alla presentazione dell'Operazione nonché in ordine allo stato di avanzamento dell'istruttoria relativa alla stessa;
- b) preso atto della ricezione della documentazione e delle informazioni necessarie a rilasciare un motivato parere sull'interesse della Società al compimento dell'operazione medesima, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni e dei

termini della stessa;

- c) preso atto che, durante le riunioni aventi ad oggetto l'esame dell'Operazione, il Comitato, nell'esercizio della facoltà offerta dalla Procedura Interna, ha richiesto informazioni e approfondimenti al *management* della Società e ai consulenti coinvolti, formulando osservazioni e avanzando richieste di chiarimento alle quali è stato dato corso durante lo svolgimento dell'istruttoria, sia con produzione documentale sia mediante partecipazione alle riunioni di cui sopra;

il Comitato,
all'unanimità,

- esprime il proprio parere favorevole, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lett (e) della Procedura Interna, propedeutico all'approvazione dell'operazione in esame, avente ad oggetto l'approvazione della proposta di finanza di progetto ai sensi dell'art 183, co. 15 D.Lgs n. 50/2016 che Iren Smart Solutions intende presentare al Comune di Torino per l'affidamento di una concessione di riqualificazione energetica e gestione su base EPC – Energy Performance Contract di 800 edifici di proprietà del Comune medesimo, avendo verificato la sussistenza dell'interesse al compimento dell'Operazione, nonché i profili di convenienza economica e correttezza sostanziale della stessa, almeno sulla base delle valutazioni sino ad oggi effettuate;
- invita la Presidente del Comitato a riferire l'orientamento emerso in sede di Consiglio di Amministrazione della Società, convocato per il 25 marzo p.v. per l'esame dell'Operazione;
- invita il *management* ad aggiornare il Comitato a valle della presentazione della proposta e in esito alle interlocuzioni che saranno avviate con il Comune di Torino, onde consentire al Comitato stesso di assumere i provvedimenti di sua competenza, al ricorrere dei relativi presupposti.

20 marzo 2020

dott.ssa Licia SONCINI
(Presidente)

f.to in originale

dott. Alessandro GIGLIO
(Componente)

f.to in originale

prof.ssa Ginevra Virginia LOMBARDI
(Componente)

f.to in originale

avv. Giacomo MALMESI
(Componente)

f.to in originale

IREN S.p.A.
COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Parere reso in data 8 novembre 2021 ai sensi dell'articolo 10 lett. (d) della vigente
Procedura in materia di Operazioni con Parti Correlate di IREN S.p.A. ("**IREN**" o
"**Società**")

relativo

all'operazione di maggiore rilevanza consistente nella partecipazione da parte della
controllata Iren Smart Solutions S.p.A. ("**Iren Smart Solutions**" o "**ISS**"), quale soggetto
promotore, alla procedura aperta pubblicata dal Comune di Torino ("**Comune**") per
l'affidamento in concessione mediante Finanza di Progetto dell'attività di riqualificazione
impiantistica ed energetica e di gestione tramite EPC – *Energy Performance Contract*
("**EPC**") di 800 edifici di proprietà del Comune medesimo (in seguito anche, per brevità,
l"**Operazione**").

Aggiornamento del parere reso in data 20 marzo 2020

1. INTRODUZIONE

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (il “**Comitato**”) di IREN è chiamato nuovamente a esprimere il proprio parere su una successiva fase di una Operazione Parte Correlata, esaminata nei mesi di febbraio e marzo 2020 e oggetto di parere reso in data 20 marzo 2020, ai sensi dell’articolo 10 lett. (d) della “*Procedura in materia di Operazioni con Parti Correlate*” adottata dalla Società in materia di Operazioni con Parti Correlate (la “**Procedura**”), aggiornata dal Consiglio di Amministrazione di IREN da ultimo in data 28 giugno 2021, con efficacia dal 1° luglio 2021, nonché in conformità a quanto previsto dall’articolo 8 lett. (c) del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato (il “**Regolamento Consob**”).

2. DESCRIZIONE DELL’OPERAZIONE E RICOGNIZIONE FASI PRECEDENTI

L’Operazione oggetto del presente parere riguarda la fase di partecipazione, da parte di Iren Smart Solutions, soggetto nominato quale promotore ai sensi dell’art. 183, comma 15, del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 (il “**Codice dei Contratti Pubblici**”), alla procedura aperta pubblicata dal Comune per l’affidamento in concessione (la “**Concessione**”), mediante Finanza di Progetto, dell’attività di riqualificazione impiantistica ed energetica e di gestione tramite EPC di 800 edifici di proprietà del Comune medesimo.

In proposito, a scopo ricognitivo, si ricorda che in data 31 marzo 2020, previa istruttoria da parte del Comitato e deliberazione da parte dei competenti organi di IREN e di Iren Smart Solutions, la Società ha presentato al Comune una proposta (la “**Proposta**”) ex art. 183, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici per l’affidamento in concessione dell’attività di riqualificazione impiantistica ed energetica finalizzata all’efficientamento degli immobili della Città di Torino, comprensiva della gestione e manutenzione.

La Proposta ha ad oggetto l’affidamento della Concessione mediante EPC, identificato come quel particolare schema contrattuale in cui gli investimenti (lavori, forniture o servizi) sono pagati in funzione del raggiungimento di un dato livello di miglioramento dell’efficienza energetica degli immobili oggetto di intervento.

La Concessione a oggetto della Proposta prevede l’erogazione delle seguenti prestazioni:

- (i) riqualificazione energetica degli edifici e conduzione degli impianti oggetto di Concessione, con un risparmio energetico garantito pari al 33% rispetto alla *baseline* storica termica ed elettrica (“**Risparmio Garantito**”);
- (ii) attività di manutenzione ordinaria sugli impianti, con una remunerazione basata sulla spesa storica del Comune decurtata di uno sconto del 13%;
- (iii) attività di manutenzione straordinaria e attività di messa a norma degli impianti, valorizzate sulla base del listino di riferimento della Regione Piemonte, ovvero, in mancanza di voci adeguate, secondo il listino DEI, ovvero ancora secondo la presentazione di un’offerta corredata da analisi prezzi svolte sulla base dei costi elementari previsti dal suddetto listino di riferimento, tenuto conto dell’eventuale ribasso che potrà essere proposto dal concessionario in sede di gara;

- (iv) fornitura dei vettori energetici, remunerata sulla base dei costi sostenuti nei confronti delle relative società fornitrici.

Le caratteristiche principali della bozza di Concessione inclusa nella Proposta sono le seguenti:

- (a) durata della concessione pari a 27 anni;
- (b) suddivisione del canone di Concessione (il "**Canone**") in tre componenti che remunerano, rispettivamente: (i) gli interventi di riqualificazione energetica degli impianti, con una remunerazione parametrata al raggiungimento del Risparmio Garantito ("**Canone Efficientamento**"); (ii) le attività di gestione e manutenzione ordinaria su tutti gli impianti oggetto della Concessione ("**Componente di Disponibilità**") e (iii) la fornitura dei vettori energetici ("**Componente Accessoria Vettore**");
- (c) corretta allocazione del rischio e, in particolare, del rischio di costruzione e del rischio di disponibilità, garantita da ciascuna delle suddette componenti del Canone, laddove si consideri che:
- in relazione al Canone Efficientamento, tale componente del Canone non dipende dal costo degli interventi di riqualificazione; in aggiunta, vi è la previsione di (i) un livello di Risparmio Garantito in funzione del quale è calcolato l'importo di tale componente del Canone che sarà pagata dal Comune; (ii) meccanismi di *under/over performance* legati al maggior o minor risparmio effettivamente ottenuto (decurtazione del Canone/condivisione dell'ulteriore risparmio conseguito); (iii) un monitoraggio costante del raggiungimento del Risparmio Garantito (*test di performance*);
 - in relazione alla Componente di Disponibilità, tale componente del Canone (i) non dipende dal costo degli interventi di manutenzione ordinaria; (ii) è correlata al conseguimento degli *standard* qualitativi e prestazionali contenuti nel capitolato di gestione allegato allo schema di Concessione ("**Capitolato di Gestione**"); (iii) in caso di mancato adempimento alle prescrizioni del Capitolato di Gestione è diminuita in ragione dell'applicazione delle penali previste dall'apposito Allegato Penali;
 - in relazione alla Componente Accessoria Vettore, è previsto un meccanismo "*passante*" di ribaltamento dei costi di fornitura, in base al quale "*in ogni caso, il Concessionario avrà diritto a ottenere come Componente Accessoria Vettore il medesimo importo richiesto dalle relative società fornitrici, restando esclusa dal calcolo della Componente Accessoria Vettore ogni ulteriore componente di remunerazione*", escludendo quindi che il concessionario possa beneficiare di margini di *extra redditività* in caso di cattiva *performance* energetica degli interventi realizzati;
- (d) affidamento ad un unico soggetto della attività accessorie di manutenzione straordinaria e messa a norma degli impianti, remunerate mediante un apposito pagamento a listino, oggetto di ribasso, in un'ottica di unitarietà di gestione e di efficienza delle prestazioni che, se svolte da terzi soggetti, potrebbero pregiudicare il raggiungimento del Risparmio Garantito.

A seguito della presentazione della Proposta, nel mese di settembre 2020, il Comune ha richiesto alla Società di apportare alcune modifiche di dettaglio allo schema di Concessione, ad esempio in merito alla possibilità espressa di apportare un atto aggiuntivo alla Concessione ex art. 175 c. 1 lett. a) del Codice dei Contratti Pubblici in caso di sopravvenuti contributi pubblici stanziati nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

La Società ha quindi sottoposto alla Comune una nuova versione dello Schema di Concessione e dei relativi allegati, la cui allocazione dei rischi e i cui contenuti essenziali sono in ogni caso rimasti immutati rispetto a quanto esaminato dal Comitato e approvato dai competenti organi della Società e di ISS in sede preliminare alla presentazione della Proposta.

A seguito di un'approfondita istruttoria, in data 15 dicembre 2020, con deliberazione della Giunta Comunale prot. n. 02804/029, il Comune ha valutato positivamente e dichiarato di interesse pubblico la Proposta di ISS, nominata quale soggetto promotore (in seguito "**Promotore**"), inserendo altresì il progetto di fattibilità incluso nella Proposta nei propri strumenti di programmazione.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 183 c. 15 del Codice dei Contratti Pubblici, con bando di gara n. 64/2021 pubblicato in GURI 5° Serie Speciale Contratti Pubblici n. 71 del 23 giugno 2021, il Comune ha disposto di indire la gara per "*l'affidamento in concessione mediante Finanza di Progetto, ex art. 183, comma 15, del D. lgs 18 aprile 2016 n. 50, dell'attività di riqualificazione impiantistica ed energetica finalizzata all'efficientamento degli immobili della Città di Torino, comprensiva della gestione e della manutenzione*" (la "**Procedura di Gara**"), ponendo a base di gara il progetto incluso nella Proposta della Società.

Iren Smart Solutions è stata invitata a presentare offerta nella suddetta Procedura di Gara in qualità di Promotore.

Il termine per la presentazione dell'offerta scade in data 15 novembre 2021.

Si ricorda, infine, che, in qualità di Promotore, ai sensi di quanto previsto dall'art. 183, c. 15, del Codice dei Contratti Pubblici, Iren Smart Solutions ha la facoltà di esercitare il diritto di prelazione in caso di aggiudicazione della Procedura di Gara a un terzo.

3. REQUISITI SOGGETTIVI DEI COMPONENTI DEL COMITATO E QUALIFICAZIONE DELL'OPERAZIONE.

Come previsto dall'art. 10, della vigente Procedura, i componenti del Comitato, in via preliminare rispetto all'avvio dell'istruttoria, hanno preliminarmente provveduto alla conferma della sussistenza, in capo a sé medesimi, dei requisiti di indipendenza e non correlazione previsti in relazione all'Operazione, già verificati in occasione dell'esame della Proposta.

Con riferimento ai profili "soggettivi" dell'Operazione, questa continua a configurarsi come Operazione con una Parte Correlata in ragione della sua controparte, il Comune, che detiene, per il tramite della società FCT Holding S.p.A. (interamente controllata), una partecipazione pari al 13,8% del capitale sociale di IREN, e che, in forza di un patto parasociale concluso in data 9 maggio 2016 (da ultimo integrato con *Addendum* sottoscritto in data 5 aprile 2019), esercita il controllo su IREN congiuntamente con gli altri soggetti aderenti al patto.

Con riferimento ai profili "oggettivi" dell'Operazione, in base a quanto riferito dalle Strutture Competenti in base alla Procedura, e come peraltro illustrato al Comitato, l'Operazione rimane qualificabile quale Operazione di Maggiore Rilevanza ai sensi dell'articolo 5 della Procedura, in ragione di quanto segue.

Tenuto conto della definizione di “Controvalore” di cui all’art. 5.2. della Procedura (“(...) *per le componenti in contanti, l’ammontare pagato alla/dalla controparte contrattuale*” e “*se le condizioni economiche dell’Operazione dipendono in tutto o in parte da grandezze non ancora note, il suo Controvalore è il valore massimo ricevibile o pagabile ai sensi dell’accordo*”), l’Indice di rilevanza del “Controvalore” è stato calcolato utilizzando, quale “Controvalore”, il valore del canone richiesto alla Controparte nel periodo 2022-2048, come meglio precisato *infra*.

• Controvalore	1,20 mld Euro
• Valore di capitalizzazione di Borsa al 30 giugno 2021	3,13 mld Euro
• Indice di Rilevanza Controvalore	38,49%

L’Indice di rilevanza del “Controvalore” risulta, quindi, superare la soglia del 5% fissata nell’Allegato 3 del Regolamento Consob, nonché nell’articolo 5.2 della Procedura.

4. L’ATTIVITÀ ISTRUTTORIA POSTA IN ESSERE DAL COMITATO A VALLE DEL PARERE RESO IN DATA 20 MARZO 2020

Nella seduta del 25 marzo 2020, sulla base del parere reso dal Comitato di IREN in data 20 marzo 2020, i Consigli di Amministrazione di IREN e di Iren Smart Solutions hanno approvato la presentazione della Proposta di cui sopra da parte di quest’ultima società.

Come precisato *supra*, la Proposta è stata presentata al Comune in data 31 marzo 2020.

Tenuto conto degli oneri di informativa periodica in merito allo svolgimento delle attività esecutive poste in essere dalle parti coinvolte, di cui all’art. 10, lett. (b), della Procedura, il Comitato ha ricevuto un aggiornamento in occasione delle diverse fasi successive alla presentazione della Proposta da parte di Iren Smart Solutions.

Al fine di supportare Iren Smart Solutions nelle interlocuzioni con il Comune, sin dalla fase di presentazione della Proposta e, successivamente, anche in via propedeutica alla partecipazione alla Procedura di Gara, è stato rappresentato al Comitato come la Società si sia avvalsa dell’assistenza:

- della società di consulenza EY Advisory S.p.A. (“**EY**” o il “**Consulente Economico-Finanziario**”), per la Review del Piano Economico Finanziario (il “**PEF**”);
- dello Studio Legale Tributario EY (“**SLT**”) quale consulente legale (il “**Consulente Legale**”);
- della società Widar Eurofid S.p.A. (“**Asseveratore**”), per l’Asseverazione del Piano medesimo, destinata ai competenti organi sociali (Piano “interno”) e al Comune (Piano “esterno”, accluso alla Proposta).

Nella seduta del 23 settembre 2020, il Comitato ha ricevuto informativa, da parte delle competenti funzioni aziendali, in merito ad alcune modifiche, di natura “*non sostanziale*”, apportate da Iren Smart Solutions, a seguito di richiesta del Comune, alla Proposta.

Nella seduta del 29 gennaio 2021, il Comitato ha ricevuto un aggiornamento documentale in merito all’avvenuta pubblicazione della deliberazione della Giunta Comunale di Torino del 15 dicembre 2020 Prot. n. 02804/029, con cui la Proposta è stata valutata positivamente dal

Comune e dichiarata di pubblico interesse.

L'Operazione in esame – che, si ricorda, è relativa alla fase di partecipazione, da parte di Iren Smart Solutions, alla Procedura di Gara per l'affidamento della Concessione – è stata oggetto di una (1) riunione di questo Comitato, tenutasi in data **8 novembre 2021** e conclusasi con il rilascio del presente parere. Alla riunione, cui hanno partecipato tutti i componenti del Comitato, ha preso parte altresì il Presidente del Collegio Sindacale di IREN.

In particolare, anche nel corso della riunione succitata, il *management* della Società, supportato dal Consulente Legale e dal Consulente Economico-Finanziario, ha fornito al Comitato informazioni complete ed esaurienti sull'Operazione, incluse le ulteriori analisi e le valutazioni svolte anche sotto il profilo dei rischi (acquisendo un'apposita nota sul punto e relativa *disclosure* in seduta) rispetto a quanto già rappresentato e alla base del parere espresso in data 20 marzo 2020.

Il flusso informativo continuo, completo e tempestivo ricevuto, anche in merito all'evoluzione dell'istruttoria presso il Comune, ha consentito al Comitato di effettuare un esame approfondito e documentato delle ragioni sottese all'Operazione, al fine di confermare l'interesse della Società al suo compimento, nonché la sua convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il presente parere si basa, quindi, oltre che su quanto esaminato e discusso nell'istruttoria che ha condotto il Comitato all'espressione del parere del 20 marzo 2020, sull'illustrazione ricevuta nella riunione sopra richiamata dal *management*, supportato dai consulenti di propria scelta, sulla disamina della documentazione progressivamente messa a disposizione del Comitato, nonché sui chiarimenti ricevuti a seguito delle richieste espresse dai rispettivi componenti.

5. FINALITÀ DEL PARERE

Più nel dettaglio, il Comitato, dopo aver valutato compiutamente l'Operazione e le sue motivazioni, è chiamato ad esprimere un parere motivato sulla permanenza dell'interesse della Società al compimento dell'Operazione medesima, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni, in conformità a quanto previsto dall'articolo 10, lett. (d), della Procedura.

Detto parere viene quindi rilasciato al completamento delle verifiche effettuate, per essere presentato ai rispettivi Consigli di Amministrazione di IREN e di Iren Smart Solutions convocati entrambi per il 9 novembre 2021.

Trattandosi di una Operazione di Maggiore Rilevanza, il parere del Comitato ha natura vincolante per gli organi amministrativi di IREN e di ISS, ferma restando la competenza e responsabilità di questi ultimi, in ultima istanza, in merito alla decisione di approvare l'Operazione.

6. ANALISI EFFETTUATE E CONSEGUENTI VALUTAZIONI

6.1 IN MERITO ALLA SUSSISTENZA DELL'INTERESSE ALL'OPERAZIONE.

Nel corso della riunione del 8 novembre u.s., le strutture coinvolte hanno nuovamente evidenziato al Comitato come l'Operazione presenti profili giuridici e finanziari reciprocamente favorevoli per le parti coinvolte e, in particolare:

- (a) la possibilità per il Comune di porre *off balance* il valore dell'investimento sostenuto dal concessionario per la realizzazione degli interventi effettuati, procedendo a contabilizzare annualmente la sola spesa corrente relativa alla corresponsione del Canone;
- (b) la possibilità per Iren Smart Solutions di programmare interventi sistematici e di lungo periodo sugli impianti e gli edifici del Comune, in virtù della durata contrattuale di 27 anni, che rende possibile il recupero dei relativi investimenti;
- (c) l'affidamento a Iren Smart Solutions, quale "unico gestore", delle attività accessorie (manutenzione ordinaria, straordinaria e di messa a norma, nonché fornitura vettori energetici) potenzialmente idonee, se affidate a terzi, a pregiudicare il raggiungimento del Risparmio Garantito, con meccanismi in ogni caso tali da garantire la permanenza di una corretta allocazione dei rischi di concessione in capo al concessionario;
- (d) per effetto della presentazione della Proposta, la possibilità per Iren Smart Solutions di esercitare il diritto di prelazione previsto ai sensi dell'art. 183, c. 15, del Codice dei Contratti Pubblici in caso di aggiudicazione della Procedura di Gara a un terzo;
- (e) la riconsegna al Comune, al termine del periodo di Concessione, di un insieme di edifici e impianti ampiamente riqualificato e "performante" mediante il quale la Città di Torino potrà continuare a beneficiare del risparmio energetico.

Considerato quanto sopra sintetizzato (immutato rispetto a quanto in precedenza rappresentato, anche sotto il profilo dei rischi), il Comitato procede a valutare l'Operazione, sotto il profilo dell'interesse al compimento della stessa e secondo la sua logica complessiva, avendone accertato la rispondenza ad una valutazione prospettica positiva, stante la sua funzionalità agli intenti perseguiti, di duplice natura, ossia in quanto idonea a (i) realizzare interventi di riqualificazione impiantistica ed energetica e di gestione degli stessi nel rispetto delle esigenze di contenimento della spesa pubblica; e (ii) perseguire gli obiettivi della Società e, in generale, del Gruppo, anche di natura ESG, delineati nel Piano Industriale 2021-2030 di prossima approvazione.

6.2 IN MERITO ALLA CONVENIENZA DELL'OPERAZIONE.

Al fine di confermare, da parte del Comitato, la valutazione di convenienza dell'Operazione, il *management* ha dato evidenza al Comitato stesso le risultanze delle analisi svolte con la finalità di confermare la redditività e la sostenibilità economico finanziaria dell'Operazione.

In particolare, è stato reso noto al Comitato che, nella predisposizione del PEF c.d. "interno" - ossia funzionale alle valutazioni aziendali sottese alla definizione dell'offerta da presentare all'ente concedente (in termini di sconto rispetto alla base d'asta di cui alla procedura aperta n.64/2021) e conseguentemente alla redazione del PEF da allegare alla documentazione di gara - si è tenuto conto del rincaro dei materiali stante lo scenario attuale dei prezzi nonché di ottimizzazioni con riferimento all'impiego del personale interno nell'attività di manutenzione

ordinaria degli impianti termici, elettrici e speciali. Stante quanto sopra descritto l'IRR post tax del progetto si attesta in un range tra il 7%-7,5%, in linea con la redditività di progetti simili. Sulla base dell'esame della documentazione resa disponibile (incluso il PEF "interno"), il Consulente economico-finanziario ha effettuato la "review" del modello alla base della redazione del PEF da allegare alla documentazione di gara, costituito dai prospetti di conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario e delle assunzioni e degli elementi posti alla base della sua elaborazione.

L'Asseveratore ha altresì verificato la sostanziale coerenza complessiva del Piano Economico Finanziario da trasmettere al Comune di Torino al fine di procedere con l'emissione dell'Asseverazione in osservanza dei principi di revisione emanati dalla commissione dell'IFAC (International Federation of Accountants) denominata IAASB (International Auditing and Assurance Standard Board) e, in particolare, l'International Standard on Assurance Engagements - ISAE 3400.

Stante quanto sopra indicato, tenuto conto che la redditività del progetto resta in linea con i *target* previsti dal Piano Industriale per tale categoria di operazioni, il Comitato ha proceduto a confermare la convenienza dell'Operazione, nel suo complesso.

Il Comitato ha infatti avuto modo di appurare che, sebbene vi siano state delle variazioni rispetto al marzo 2020 con riferimento ai prezzi di mercato del settore, le valutazioni condotte confermano una redditività del progetto che rimane nei *range* sopra indicati, peraltro in linea con il *target* di Gruppo per questa tipologia di progetti.

6.3 IN MERITO ALLA CORRETTEZZA SOSTANZIALE DELLE CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE.

Quanto alla correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione, è stato evidenziato al Comitato, con il supporto del Consulente Legale della Società, come lo Schema di Concessione posto a base della Procedura di Gara sia lo stesso dichiarato di pubblico interesse dal Comune di Torino e pertanto non presenti modifiche sostanziali rispetto a quello già esaminato al fine del rilascio del parere del 20 marzo 2020

Nella Procedura di Gara verrà confermata la struttura dello Schema di Concessione già incluso dalla Società nella Proposta.

È quindi possibile affermare che lo Schema di Concessione mantiene un'allocazione dei rischi coerente con quanto previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e sovranazionali, nonché un insieme bilanciato di impegni e diritti volti a contemperare gli interessi rispettivi delle parti, con esclusione di clausole anomale o di previsioni contrattuali che implicano condizioni di maggior favore o di anomala penalizzazione per il Comune o per Iren Smart Solutions.

In questo senso la Proposta prevede infatti:

- (a) una corretta allocazione dei rischi di concessione in capo al concessionario, come evidenziato dalla matrice dei rischi allegata al medesimo Schema di Concessione. In particolare, le disposizioni dello Schema di Concessione sono state redatte in modo da garantire: (i) la corresponsione del Canone Efficientamento solo a fronte del raggiungimento del Risparmio Garantito; (ii) apposite penali e clausole di *under performance* per le ipotesi di mancato raggiungimento degli *standard* qualitativi pattuiti nel

- Capitolato di Gestione o del Risparmio Garantito; (iii) la mitigazione di possibili effetti negativi sulla corretta allocazione del rischio operativo in capo al concessionario derivanti dall'attività di fornitura dei vettori energetici, mediante l'inserimento di un meccanismo di ribaltamento puro dei relativi costi sostenuti da Iren Smart Solutions con le relative società fornitrici;
- (b) la presentazione, unitamente allo Schema di Concessione, dei relativi allegati C – Determinazione Risparmi e Canone e D – Capitolato di Gestione, recanti la puntuale disciplina degli *standard* contrattuali previsti per le attività di efficientamento, gestione, manutenzione e messa a norma, nonché per la determinazione delle relative componenti del Canone;
 - (c) una disciplina relativa alla determinazione della Componente Accessoria Vettore coerente con le correnti disposizioni in tema di acquisti centralizzati della Pubblica Amministrazione.

Il Comitato è stato, inoltre, informato del ricorso presentato da SIRAM S.p.A.

In particolare, il Comitato ha preso atto che:

- SIRAM S.p.A. ha presentato ricorso R.G. n. 656/2021 al TAR Piemonte contro il Comune e nei confronti della Società chiedendo l'accesso ad alcuni atti della medesima Procedura di Gara e l'annullamento del bando e degli atti presupposti e conseguenti con cui il Comune ha bandito la gara per l'affidamento della Concessione;
- a seguito della pubblicazione in data 14 novembre 2021 da parte del Comune degli atti mancanti, è stata dichiarata cessata la materia del contendere sull'istanza di accesso;
- con successivo ricorso per motivi aggiunti SIRAM S.p.A. ha contestato l'adeguatezza dell'istruttoria condotta dal Comune in relazione al criterio del «Value for Money» e la mancata comparazione tra le possibili alternative pari o maggiormente convenienti per la Pubblica Amministrazione;
- il Comune e Iren Smart Solutions si sono costituiti in giudizio per resistere alle domande di SIRAM S.p.A.;
- l'udienza per la discussione del merito del ricorso è stata fissata al 14 dicembre 2021;
- non essendo ad oggi stata chiesta la sospensione della Procedura di Gara per l'affidamento della Concessione, il Comune ha mantenuto fermo il termine per la presentazione delle offerte la cui scadenza è fissata al prossimo 15 novembre 2021.

Con riferimento all'esame dei profili di rischio, è stata evidenziata al Comitato l'assenza di modifiche sostanziali sullo Schema di Concessione tali da impattare sull'allocazione dei rischi tra concedente e concessionario e, di conseguenza, è stata confermata la matrice dei rischi già esaminata. In particolare, in attesa dell'esito del ricorso, non sono state rilevate variazioni sostanziali nella valutazione del profilo di rischio dell'Operazione.

7. CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra,

- a) constatato che il Comitato è stato tempestivamente e costantemente aggiornato a valle del rilascio del parere del 20 marzo 2020;
- b) preso atto della ricezione della documentazione e delle informazioni necessarie a confermare il parere sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione

medesima, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni e dei termini della stessa;

- c) preso atto che, durante tutte le riunioni aventi ad oggetto l'esame dell'Operazione, il Comitato, nell'esercizio della facoltà offerta dalla Procedura, ha richiesto informazioni e approfondimenti al *management* della Società e al Consulente Legale, formulando osservazioni e avanzando richieste di chiarimento alle quali è stato dato corso durante lo svolgimento dell'istruttoria, sia con produzione documentale sia mediante partecipazione alle riunioni di cui sopra;

il Comitato,
all'unanimità,

- conferma il proprio parere favorevole, ai sensi dall'articolo 10, lett. (d) della Procedura, propedeutico alla partecipazione, da parte di IREN Smart Solutions (quale soggetto promotore), alla Procedura di Gara bandita dal Comune per l'affidamento della Concessione, avendo verificato la permanenza dell'interesse al compimento dell'Operazione, nonché i profili di convenienza economica e correttezza sostanziale della stessa;
- invita la Presidente del Comitato a riferire l'orientamento emerso in sede di Consiglio di Amministrazione di IREN e della Società, convocati per il 9 novembre p.v. per l'esame dell'Operazione;
- invita il *management* della Società ad aggiornare il Comitato a valle della presentazione dell'offerta e – in particolare – laddove IREN Smart Solutions, quale soggetto promotore, si trovi nella condizione di esercitare il diritto di prelazione alla medesima spettante *ex lege*, onde consentire al Comitato stesso di assumere i provvedimenti di sua competenza, al ricorrere dei relativi presupposti.

8 novembre 2021

dott.ssa Licia SONCINI
(Presidente)

f.to in originale

dott. Alessandro GIGLIO
(Componente)

f.to in originale

prof.ssa Ginevra Virginia LOMBARDI
(Componente)

f.to in originale

avv. Giacomo MALMESI
(Componente)

f.to in originale