

23 Novembre 2009

Il quesito

Come concedere in uso tetti o aree per pannelli fotovoltaici

L'interesse economico determinato dai ritorni incentivanti del «Conto Energia» e lo sviluppo numerico inarrestabile degli impianti fotovoltaici contribuiscono a far nascere nuove realtà commerciali e nuove tematiche giuridiche.

Dopo le favorevoli esperienze, soprattutto in Germania, sono ormai frequenti anche in Italia i casi di società industriali (italiane e internazionali), spesso in sinergia con studi professionali di progettazione e banche di primaria importanza, che cercano tetti e aree (di società, di un privato o di un condominio) per realizzare impianti fotovoltaici.

Gli strumenti giuridici cui si ricorre sono sostanzialmente due: uno più semplice, il contratto di locazione, e uno più complesso, la costituzione del diritto reale di superficie (previsto dall'art. 952 del codice civile).

Esaminando ora la locazione, la più utilizzata per impianti più o meno integrati sui tetti degli immobili, si deve rilevare come sia da inquadrare a tutti gli effetti nella locazione «ad uso diverso» (dall'abitativo), regolata quindi dalla legge 392/78 (cosiddetta dell'equo canone), rimasta il riferimento normativo per locazioni ad uso commerciale, industriale.

In genere viene offerto un canone rapportato ai metri quadri di copertura utilizzata o di pannelli installati.

Occorre prestare molta attenzione ai contratti, predisposti normalmente dalle società che vogliono realizzare l'impianto. Considerando che il conto energia ha il suo ritorno nel corso di un ventennio, la durata proposta è tale da garantire comunque un minimo di vent'anni, per consentire l'ammortamento delle spese di impianto.

Occorre disciplinare bene la manutenzione delle aree di supporto e la rimozione di pannelli e accessori (centraline, contatori, ecc.) da parte del conduttore al termine del contratto o l'eventuale acquisizione degli stessi da parte del locatore e le servitù di passaggio dei cavi.

Ha collaborato

PIER PAOLO BOSSO

Confedilizia