

# Cos'è il contracting solare?

I proprietari degli immobili si trovano spesso di fronte a un dilemma: vorrebbero tanto un impianto solare, ma non dispongono dei mezzi per realizzarlo. In questi casi, il contracting solare è una soluzione interessante. I proprietari immobiliari incaricano un'azienda specializzata, chiamata «contractor», del finanziamento, della costruzione e della gestione degli impianti solari. In cambio, il contractor fornisce energia elettrica a un prezzo conveniente e prodotta in modo sostenibile.

Per una riorganizzazione effettiva dell'approvvigionamento energetico in Svizzera sarebbe auspicabile utilizzare il più possibile la superficie dei tetti per sfruttare l'energia solare. Nel prossimo futuro i tetti degli edifici industriali e commerciali, o quelli delle aziende agricole, potranno fornire un contributo sostanziale. Infatti, su superfici così estese, l'energia elettrica può essere prodotta a prezzi particolarmente bassi. Se una parte significativa dell'energia viene consumata nell'edificio stesso, il

contracting solare diventa vantaggioso per i proprietari. Invece, se il consumo proprio non è significativo è spesso più interessante affittare il tetto per un impianto solare.

La presente scheda informativa illustra come esternalizzare a un'azienda specializzata lo sfruttamento dell'energia solare delle superfici dei tetti e quali sono gli aspetti da prendere in considerazione nel contracting solare.



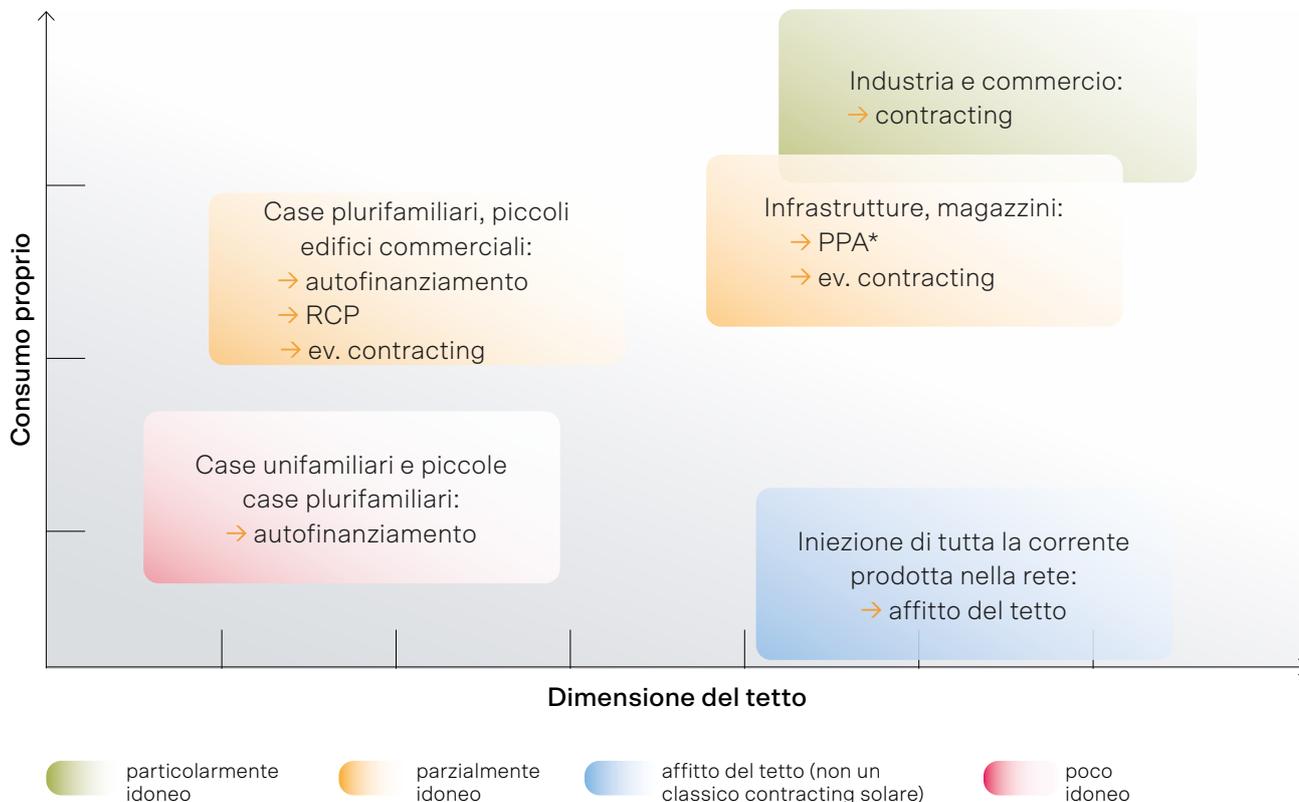
Esempio di progetto. © Elektrizitätswerke des Kantons Zürich

## → Elevato consumo proprio per la produzione di materie plastiche

L'impianto solare realizzato nel 2021 sugli edifici e i capannoni dell'azienda Streng Plastic, a Dielsdorf (ZH), ha una potenza di 1573 kW. L'azienda consuma sul posto circa il 90 per cento dell'energia elettrica prodotta. Il contratto di contracting ha una durata di 25 anni.

## Quali tetti sono idonei?

I tetti di grandi dimensioni degli edifici ad alto consumo energetico sono particolarmente idonei per il contracting solare. Il contracting può essere un'opzione interessante anche nel caso di un raggruppamento ai fini del consumo proprio (RCP).



\*PPA = Power Purchase Agreement (contratto per la vendita diretta di elettricità), vedi anche il rapporto [Vermarktungsmodelle für Solarstrom](#) (solo in tedesco)

## Il contracting solare è conveniente

### Prezzo dell'elettricità solare attrattivo e garantito a lungo termine

Per un periodo di diversi decenni si concorda un prezzo fisso per l'elettricità solare oppure si stabilisce uno sconto fisso sul prezzo dell'energia elettrica del fornitore di energia. Il prezzo proposto tramite il contracting sarà nettamente più vantaggioso di quello dell'energia elettrica fornita attraverso la rete pubblica.

### Energia rinnovabile senza alcun investimento proprio

I proprietari degli immobili trasferiscono la responsabilità di tutti gli step al contractor. Quest'ultimo è quindi responsabile del finanziamento, della costruzione e della manutenzione dell'impianto solare, nonché della fornitura dell'elettricità solare agli utenti dell'edificio.

### Sfruttare economicamente la superficie dei tetti

Grazie a un impianto solare, una superficie inutilizzata diventa produttiva e copre gran parte del proprio fabbisogno di energia elettrica.

### Approfittare dell'esperienza del contractor e di economie di scala

I contractors sono degli esperti nella costruzione e nella gestione di impianti solari. Lavorano in modo efficiente e garantiscono una manutenzione professionale degli impianti.

## I vari step di un progetto di contracting solare

### 1 — Analisi

Innanzitutto occorre chiarire i seguenti punti con l'aiuto di un installatore qualificato (cfr. punto 4) o di un contractor (cfr. punto 2).

- Il tetto è idoneo allo sfruttamento dell'energia solare (radiazione solare)?
- Il tetto è in buone condizioni oppure necessita di un risanamento?
- Qual è il consumo energetico attuale e futuro dell'immobile?
- Ci sono delle sinergie con gli edifici nelle vicinanze e sarebbe possibile un raggruppamento ai fini del consumo proprio (RCP)?
- Quali dimensioni dovrebbe avere l'impianto?
- La capacità di connessione alla rete è sufficiente?

### 2 — Ricerca del contractor

Sulla pagina del [contracting solare](#) di Swissolar troverete un elenco di aziende specializzate a cui poter affidare lo sfruttamento dei tetti per produrre elettricità rinnovabile.

### 3 — Contratto

Il contratto di utilizzo del tetto regola gli interessi tra il contractor e il proprietario dell'edificio, in particolare la durata, la fornitura di elettricità e il prezzo dell'energia elettrica. Inoltre nel contratto devono essere regolati anche gli eventi imprevisti, come ad esempio le riparazioni e le trasformazioni del tetto, il fallimento del contractor o dei proprietari degli immobili nonché uno scioglimento anticipato del contratto (cfr. [Esempio di contratto di utilizzo del tetto](#) di Swissolar).

### 4 — Realizzazione

Il contractor è responsabile della realizzazione a regola d'arte dell'impianto. O lo installa da solo o incarica imprese qualificate di farlo (marchio di qualità «[I professionisti del solare®](#)» di Swissolar).

### 5 — Gestione

Il contractor fornisce la quantità di elettricità solare concordata e provvede alla manutenzione e alla pulizia dell'impianto.

### 6 — Ritorno al proprietario/smantellamento

Nella maggior parte dei casi, la durata del contratto è inferiore alla durata di vita dell'impianto solare. Spesso è previsto il ritorno dell'impianto ai proprietari immobiliari. Raramente viene concordato un obbligo di smantellamento, che comunque incombe al contractor.

Esempio di progetto. © Keller AG Ziegeleien



#### → Elettricità solare per le abitazioni e la mobilità

Dal 2021 l'impianto da 263 kW produce elettricità solare nell'antico sito dell'impresa di produzione di mattoni Keller, Dättlau (ZH). Il 40 per cento della produzione viene consumato dal complesso residenziale del sito e dalla società di mobilità condivisa Mobility. L'elevata quota di consumo proprio è stata raggiunta grazie al raggruppamento ai fini del consumo proprio (RCP).

## Ulteriori aspetti da considerare

### Margine di manovra limitato

Durante l'utilizzo del tetto per lo sfruttamento dell'energia solare, le trasformazioni complete che riguardano anche l'impianto solare sono possibili soltanto in casi eccezionali.

### Vincolo a lungo termine

Il contracting solare si estende generalmente su un periodo di 25–35 anni. Tuttavia, potrebbe anche essere previsto come soluzione transitoria prima che i proprietari immobiliari stessi riprendano l'impianto solare. In questo caso, il prezzo futuro dell'impianto viene determinato grazie a una tabella relativa al valore residuo.

### Panoramica dei vantaggi e svantaggi del contracting solare per i proprietari di immobili

#### Pro

Nessun investimento proprio, nessun rischio imprenditoriale

Elettricità a basso costo dal proprio tetto

Prezzo dell'elettricità solare garantito per contratto per diversi anni

Conoscenze specialistiche del contractor

Miglioramento della sostenibilità dell'immobile

Sfruttamento delle superfici dei tetti non utilizzate

Contributo alla transizione energetica senza investimento proprio

#### Contro

Vincolo contrattuale a lungo termine

Restrizioni in caso di lavori sull'edificio

Esempio di progetto. © Solarspar

### → Dimensione redditizia

L'impianto da 825 kW si trova dal 2019 sull'edificio delle scenografie del teatro dell'opera di Zurigo (Opernhaus Zürich), Zurigo-Oerlikon (ZH). Sebbene il consumo proprio sia soltanto del 10 per cento e la tariffa di ripresa sia bassa, l'impianto solare è redditizio grazie alle sue dimensioni.



### Ulteriori informazioni

→ [Swissolar](#),  
Informazioni su affitto di tetti e contracting solare

→ [Esempio di contratto di utilizzo del tetto per la gestione di un impianto fotovoltaico, sviluppato congiuntamente dalle principali aziende di contracting \(Webshop di Swissolar, a pagamento per i non membri. Modello di contratto disponibile in tedesco o francese\)](#)

→ [Elenco delle aziende che propongono il contracting solare per gli impianti fotovoltaici in Svizzera](#)

→ [SvizzeraEnergia](#)

→ [Swissesco](#)  
contratto di rendimento energetico

→ [Versione lunga della «guida al contracting solare» \(disponibile in tedesco e francese\)](#)

SvizzeraEnergia  
Ufficio federale dell'energia UFE  
Pulverstrasse 13  
CH-3063 Ittigen  
Indirizzo postale: CH-3003 Berna

Infoline 0848 444 444  
infoline.svizzeraenergia.ch

svizzeraenergia.ch  
energieschweiz@bfe.admin.ch  
twitter.com/energieschweiz