

Infrastruttura di ricarica in edifici plurifamiliari e nelle proprietà per piani

Presentazione dell'incontro professionale del 26 febbraio 2025

Perché installare delle infrastrutture di ricarica?

- Rispondere a una domanda in crescita:**

La diffusione dei veicoli elettrici richiede infrastrutture adeguate per soddisfare le esigenze di inquilini e utenti.

- Valorizzare i vostri immobili:**

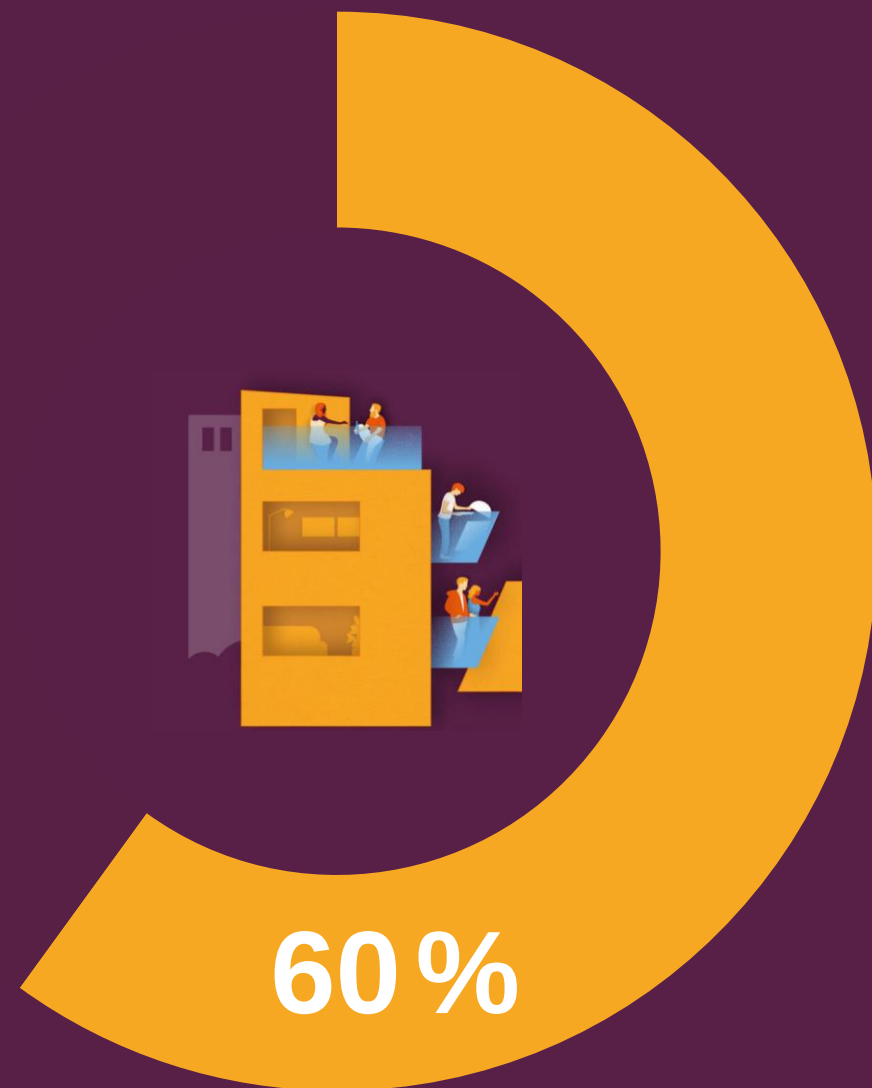
Installare punti di ricarica aumenta l'attrattività e il valore delle vostre proprietà, anticipando anche le future regolamentazioni.

- Un mix di ricarica essenziale:**

Combinare ricarica domestica, sul posto di lavoro e nei quartieri per offrire flessibilità e praticità agli utenti.

- Un ruolo chiave nella transizione:**

Siete al centro della trasformazione verso una mobilità sostenibile in collaborazione con imprese, Cantoni e Comuni.



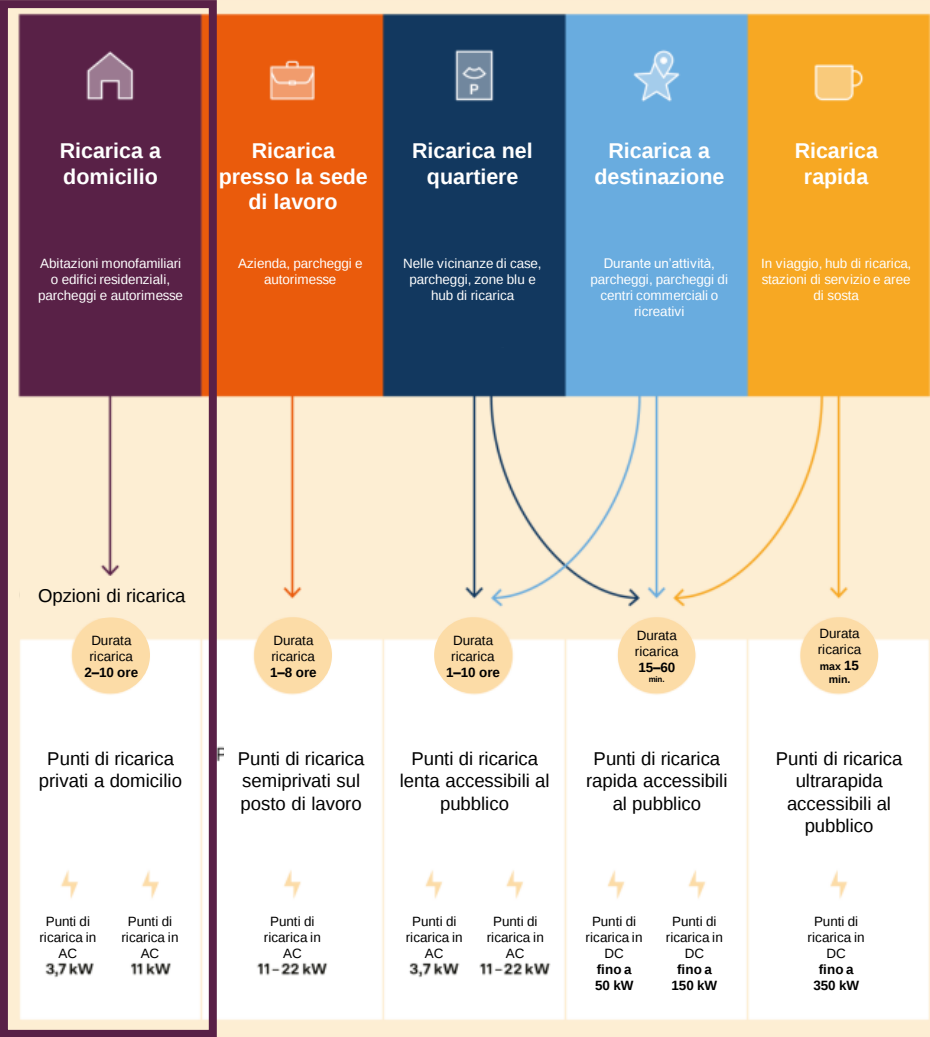
di tutte le auto in Svizzera nel 2035 saranno veicoli elettrici o ibridi plug-in.

Redditività dell'infrastruttura

Perché vale la pena investire oggi in un'infrastruttura di ricarica?

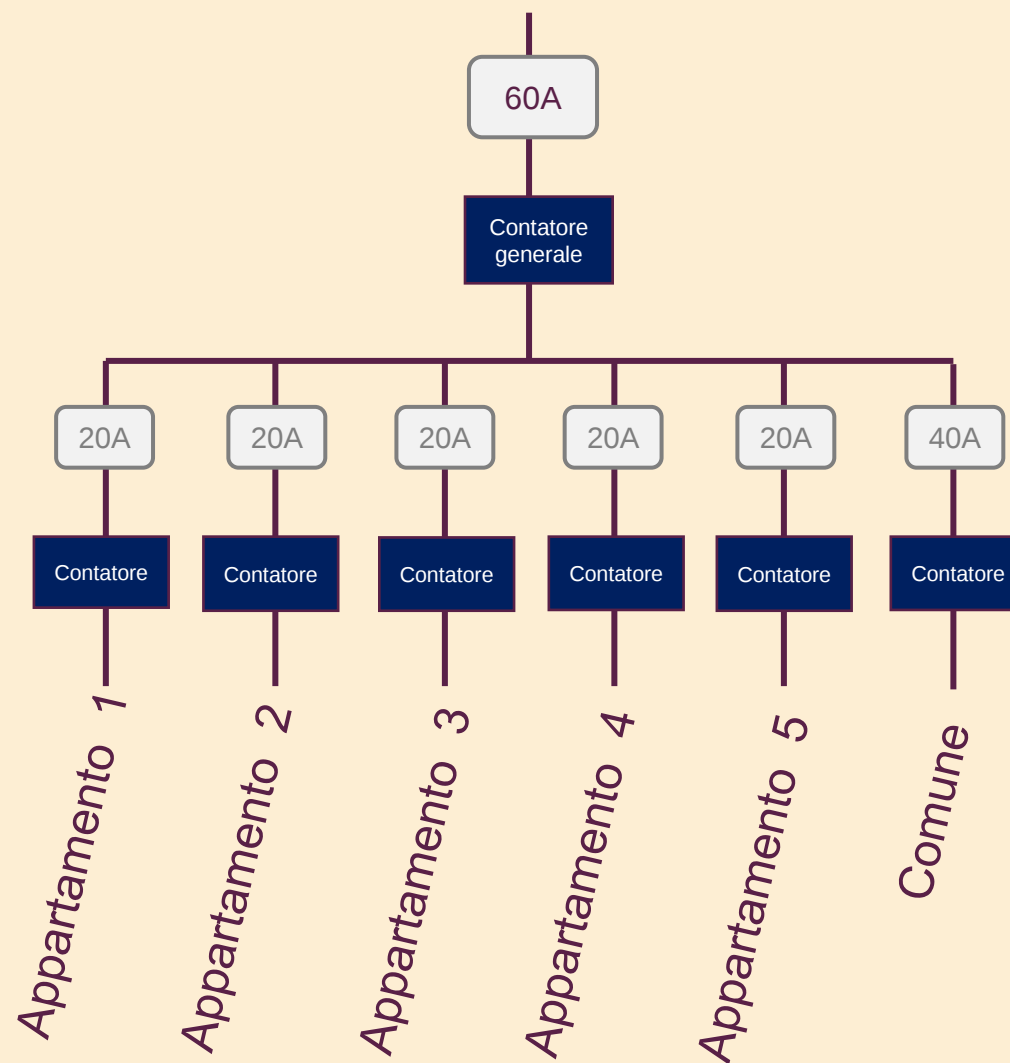
- La domanda di infrastrutture di ricarica è destinata ad aumentare.
- L'investimento può essere ammortizzato su un lungo periodo (<20 anni) se viene pianificato correttamente.
- Non c'è il rischio che un sistema di ricarica di base diventi obsoleto.
- I costi di investimento possono essere coperti da un aumento del prezzo di affitto dei posti auto.

Classificazione delle esigenze di ricarica: potenza e tempi di ricarica adeguati alle necessità



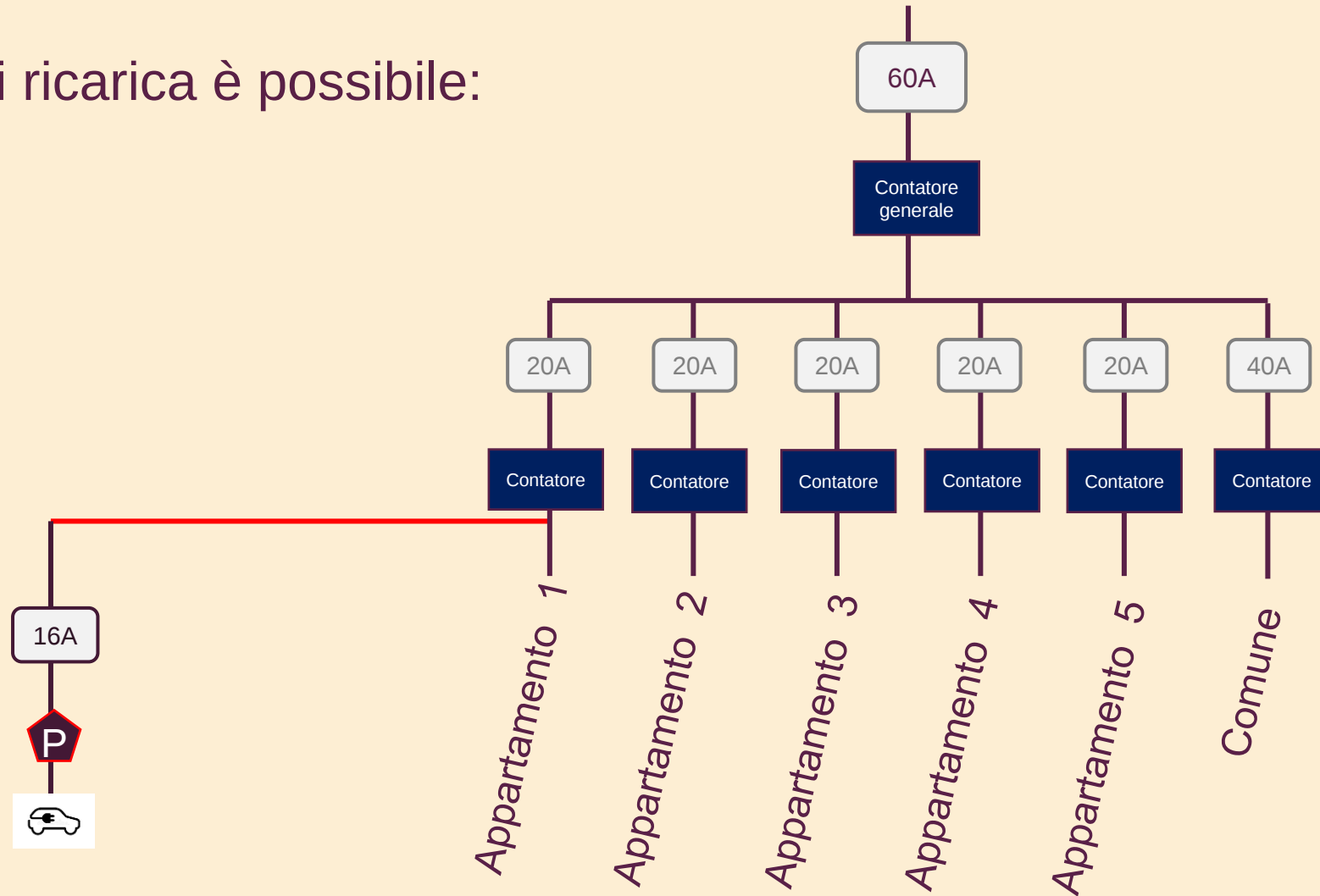
Progettazione di un'infrastruttura di ricarica

1. Situazione iniziale:



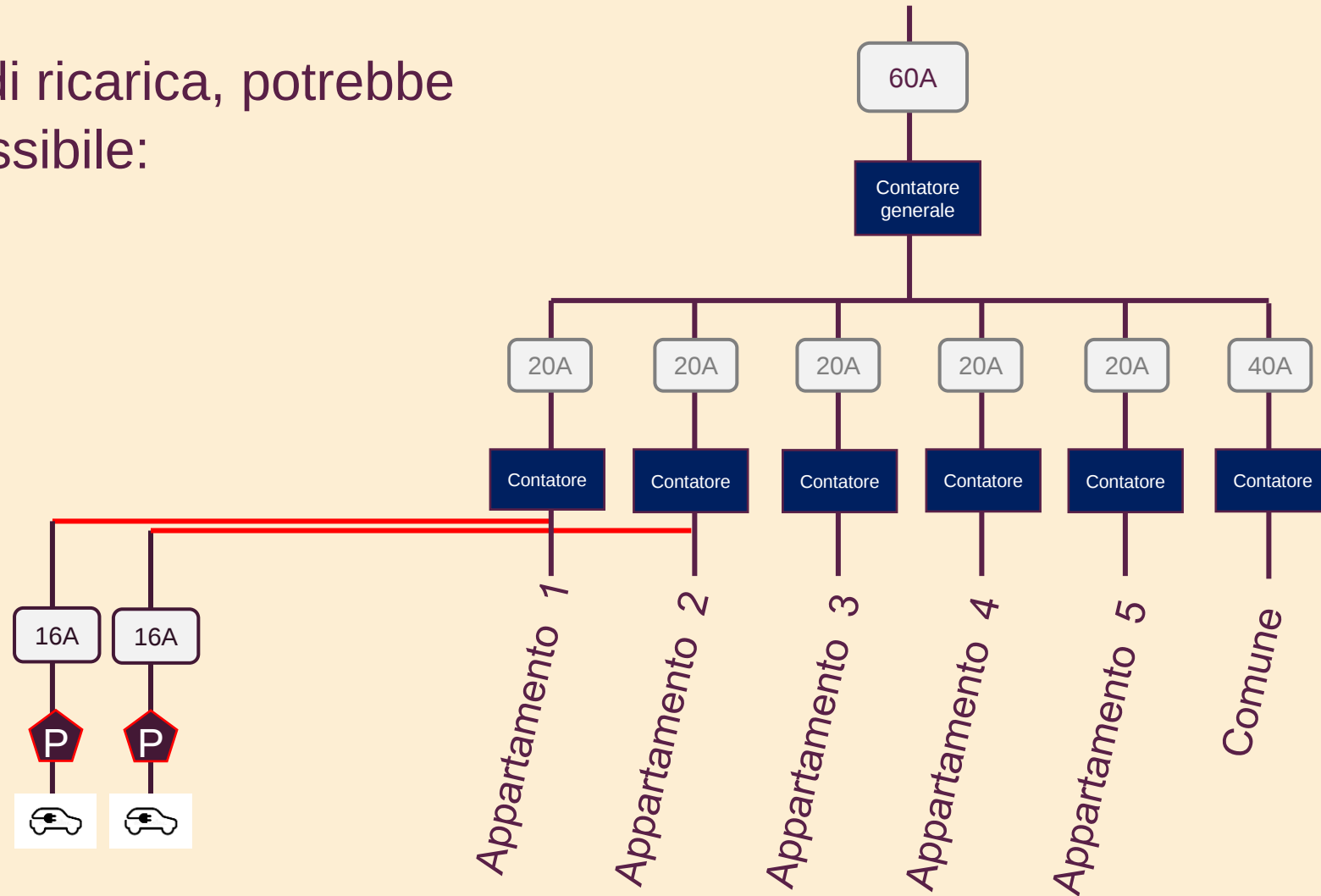
Progettazione di un'infrastruttura di ricarica

2. Con un punto di ricarica è possibile:



Progettazione di un'infrastruttura di ricarica

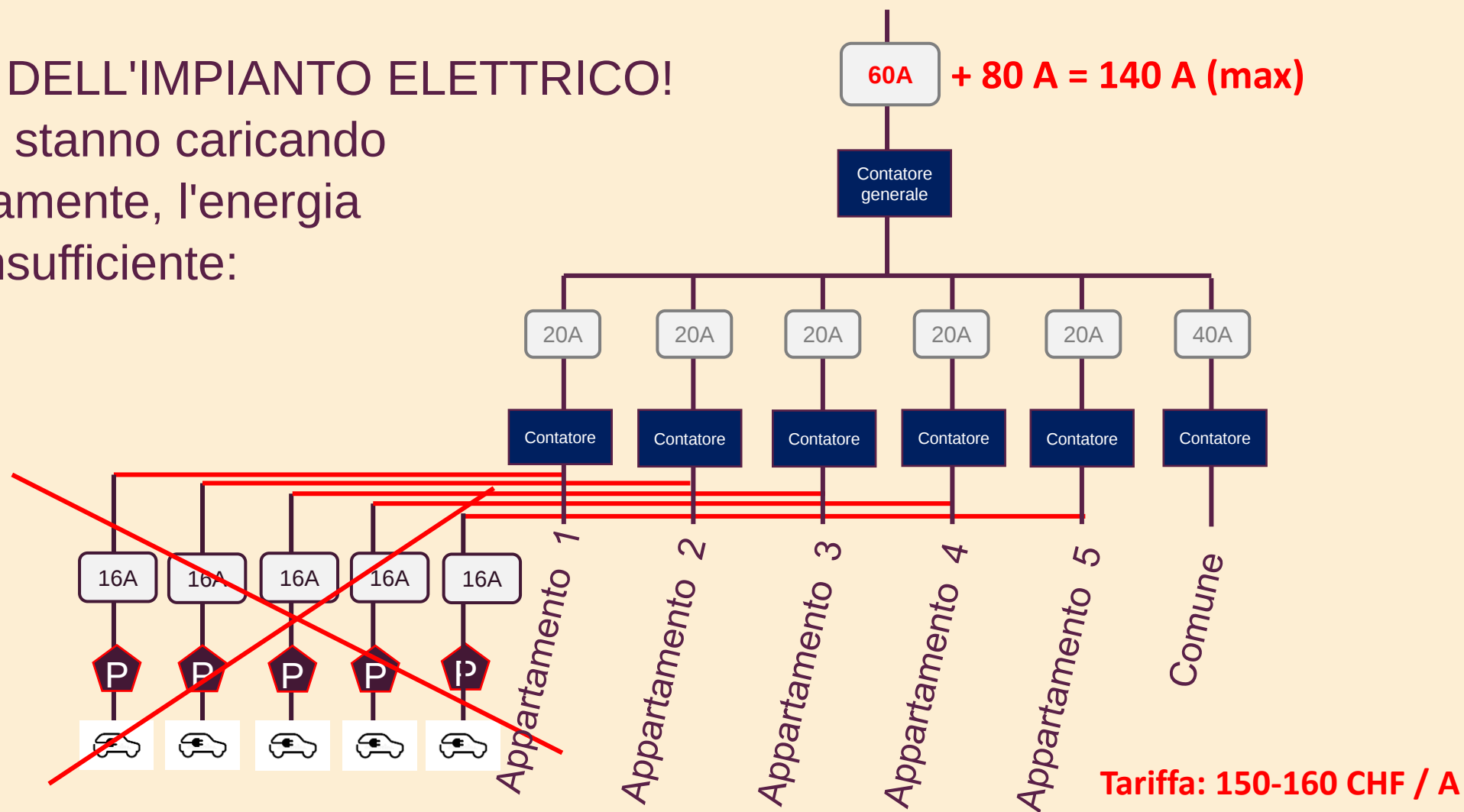
3. Con due punti di ricarica, potrebbe essere ancora possibile:



Progettazione di un'infrastruttura di ricarica

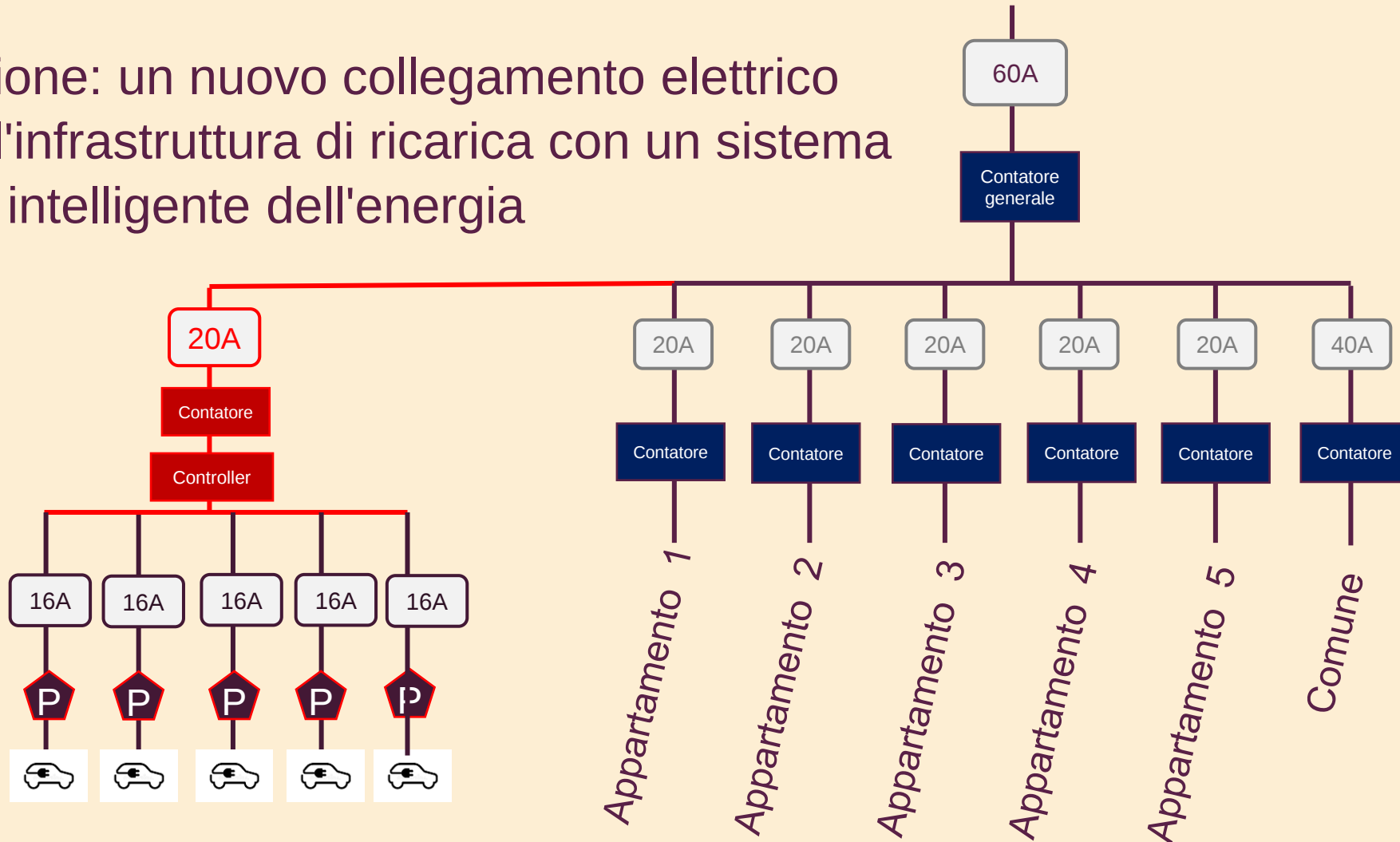
4. COLLASSO DELL'IMPIANTO ELETTRICO!

Se tutti i veicoli stanno caricando contemporaneamente, l'energia elettrica sarà insufficiente:



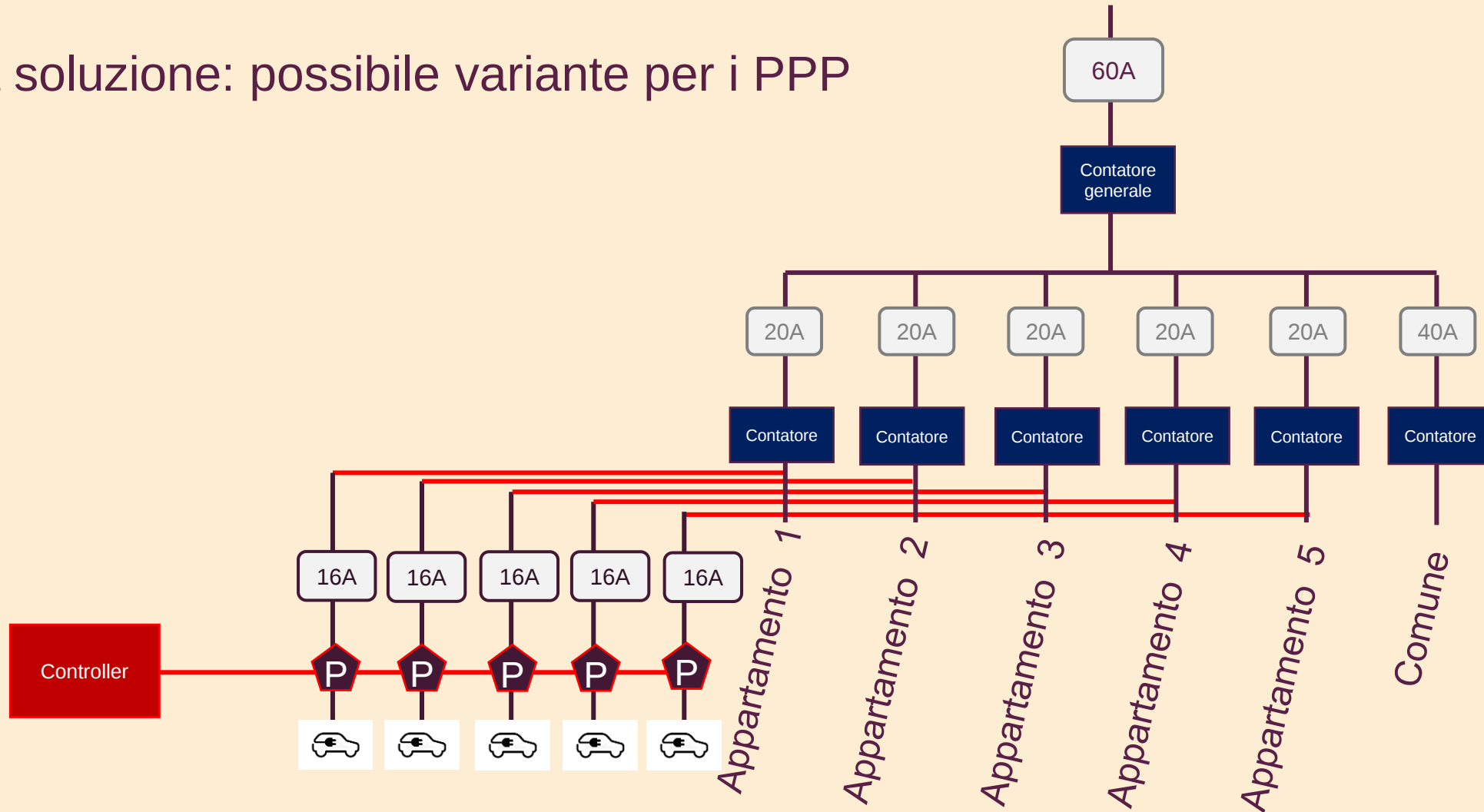
Progettazione di un'infrastruttura di ricarica

5. La soluzione: un nuovo collegamento elettrico dedicato all'infrastruttura di ricarica con un sistema di gestione intelligente dell'energia

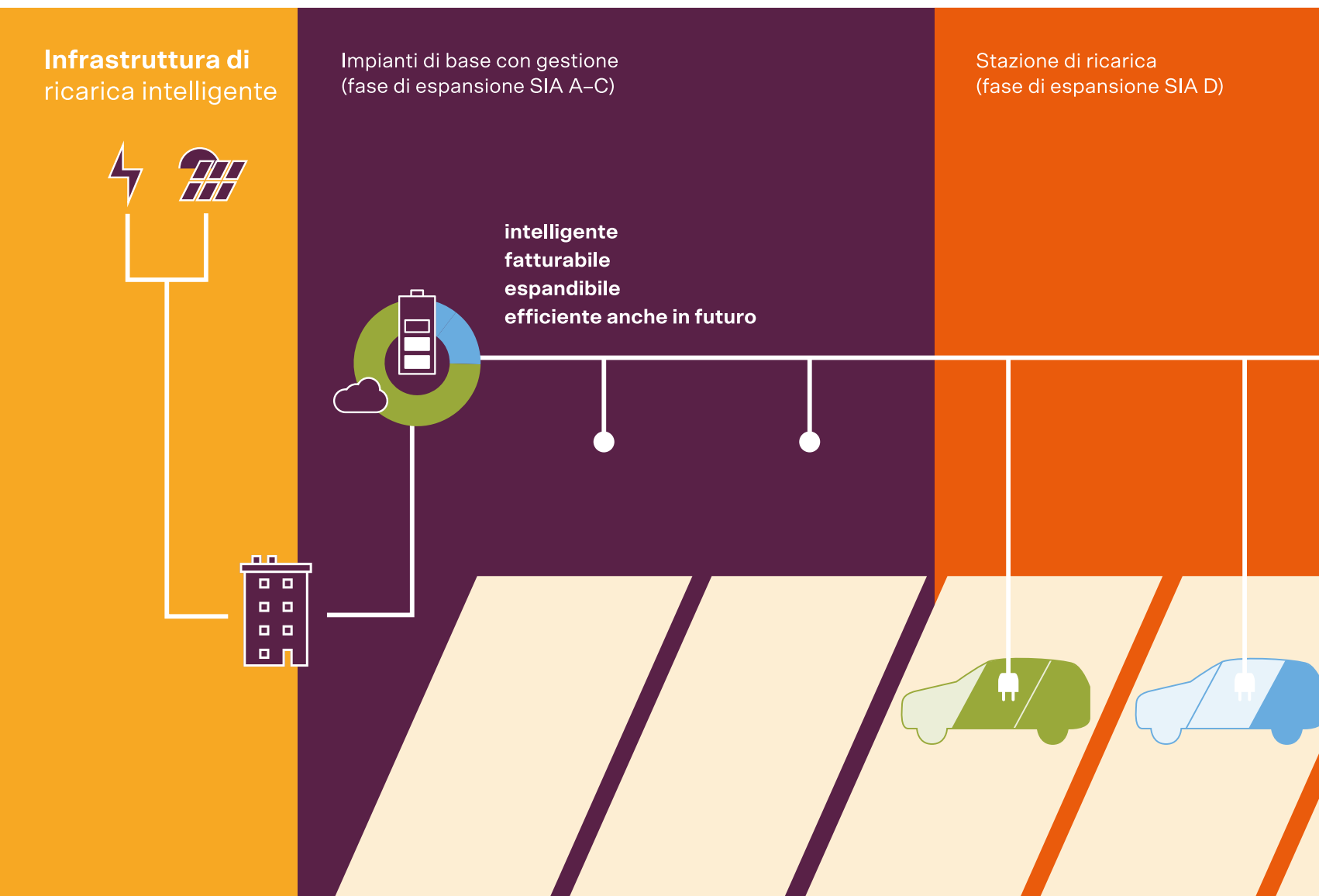


Progettazione di un'infrastruttura di ricarica

6. La soluzione: possibile variante per i PPP



Definizione del sistema

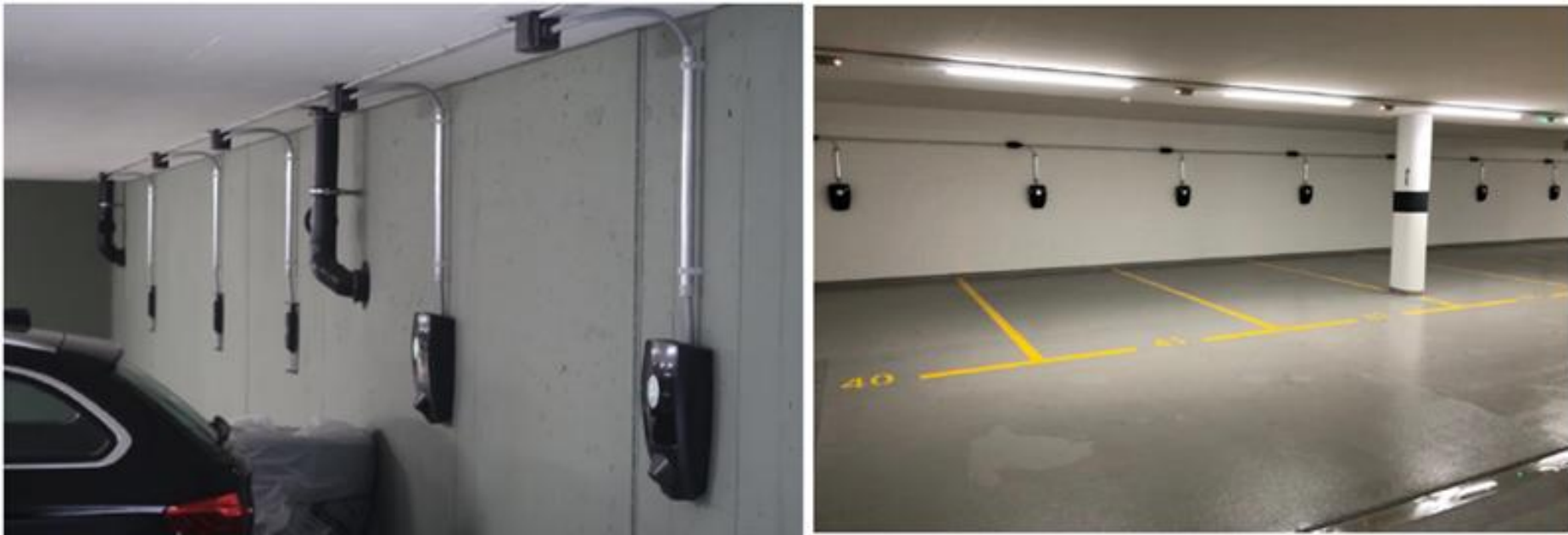


Un'infrastruttura di ricarica deve essere:

- controllabile in maniera intelligente
- fatturabile
- espandibile
- efficiente anche in futuro

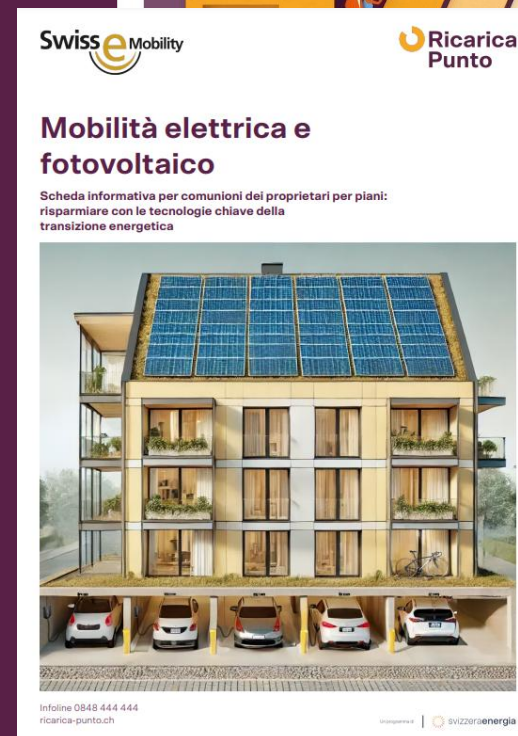
Procedura per l'installazione di un'infrastruttura di ricarica

Esempio di infrastruttura di ricarica in un edificio plurifamiliare



Strumenti a disposizione

- Guida Infrastruttura di ricarica nelle proprietà in affitto
- Guida Infrastruttura di ricarica nelle proprietà per piani
- Accesso e conteggio: trovare subito l'offerta adatta
- Combinare mobilità elettrica e fotovoltaico in edifici plurifamiliari
- Protezione antincendio, Guida rapida per veicoli elettrici e molto altro...



Maggiori
informazioni su
ricarica-punto.ch
→ Strumenti

Guide per infrastrutture di ricarica nelle proprietà in affitto e per piani

Tematiche affrontate:

Aspetti metodologici

Modelli di gestione

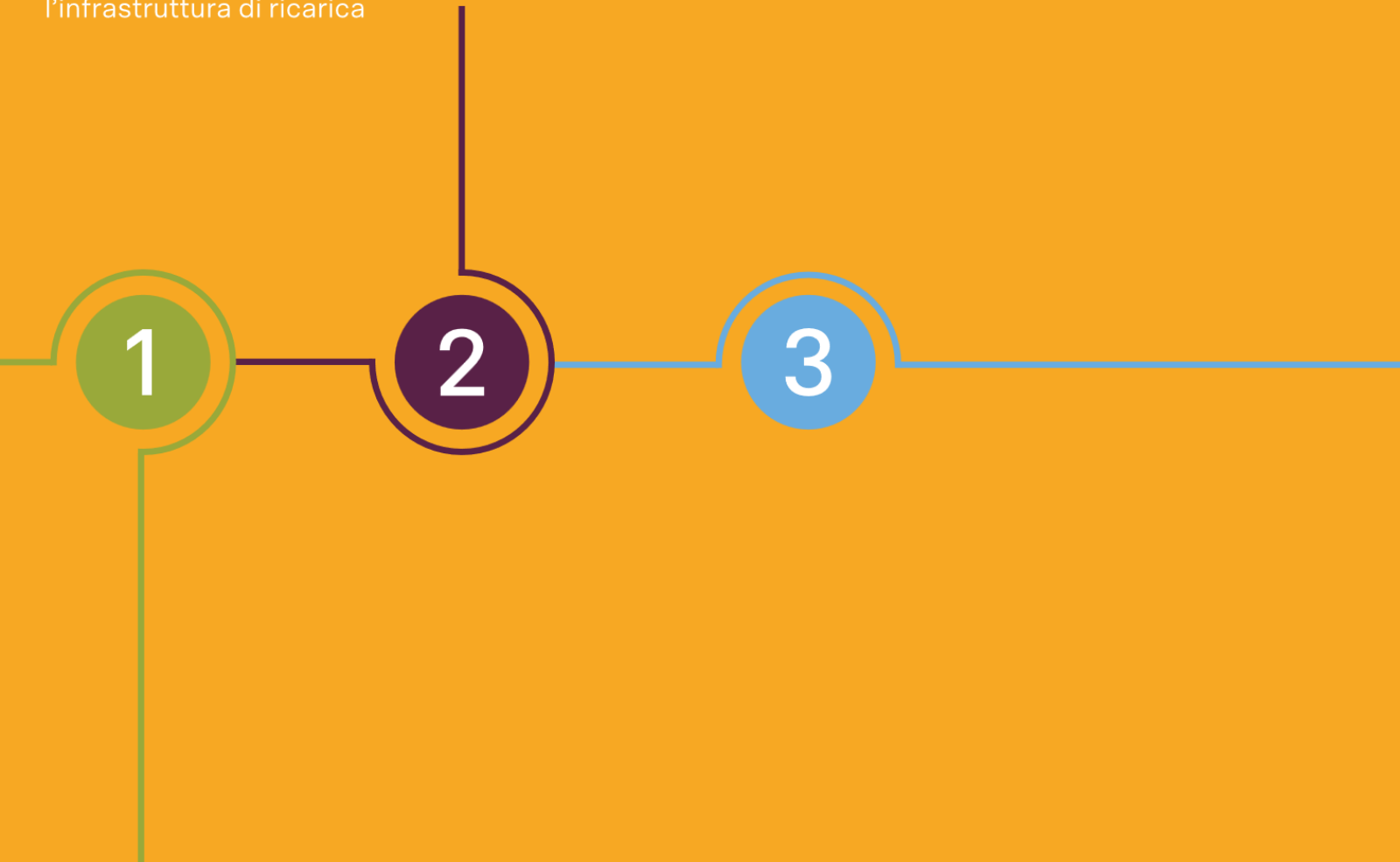
Aspetti economici

Aspetti normativi

Guide per infrastrutture di ricarica negli edifici

Proprietà in affitto:

Passo dopo passo verso
l'infrastruttura di ricarica



Proprietà per piani:

Stessa procedura, salvo:

- proposta all'assemblea dei comproprietari
- richiesta posta all'ordine del giorno e documenti spediti prima dell'assemblea per la decisione
- voto a maggioranza qualificata

Guide per infrastrutture di ricarica nelle proprietà in affitto

Sistema di ricarica intelligente ed espandibile			Soluzione singola
Variante 1: noleggio dell'installazione di base e della stazione di ricarica	Variante 2: noleggio dell'installazione di base con autorizzazione all'installazione di una stazione di ricarica	Variante 3: contracting	Variante 4: autorizzazione all'installazione di una stazione di ricarica a proprie spese
Competenza del proprietario: - installazione di base - stazioni di ricarica in base al fabbisogno dei locatari Competenza del locatario: - notificare le proprie necessità - energia consumata, spese di ammortamento dell'installazione di base e della stazione di ricarica (cfr. «Aspetti economici»)	Competenza del proprietario: - installazione di base - autorizzazione scritta che consente ai locatari di installare una stazione di ricarica a proprie spese conformemente alle esigenze del locatore Competenza del locatario: - installazione di una stazione di ricarica conforme alle esigenze del locatore - energia consumata, spese di ammortamento dell'installazione di base (cfr. «Aspetti economici»)	Competenza del proprietario: - scelta di un fornitore esterno che si occupa dell'installazione e della gestione dell'infrastruttura di ricarica - opzionale: finanziamento dell'installazione di base Competenza del locatario: - energia consumata, altre spese per i servizi del contractor esterno	Competenza del proprietario: - autorizzazione scritta che consente ai locatari di installare una stazione di ricarica a proprie spese collegata al contatore domestico Competenza del locatario: - installazione secondo le norme vigenti

Guide per infrastrutture di ricarica nelle proprietà per piani

Possibili varianti
per la messa a disposizione
di punti di ricarica

	V1	V2	V3	V4	V5
Variante	Installazione di base CdC, stazione di ricarica comproprietario	Installazione di base e stazione di ricarica CdC	Contracting	Installazione di base e stazione di ricarica comproprietario	Soluzione singola
Competenze e assunzione dei costi per l'installazione di base	Comunione dei comproprietari	Comunione dei comproprietari	Contractor / CdC	Comproprietario	
Competenze per le stazioni di ricarica	Comproprietario	Comunione dei comproprietari	Contractor	Comproprietario	Comproprietario
Assunzione dei costi per la stazione di ricarica	Comproprietario	Comproprietario	Comproprietario	Comproprietario	Comproprietario
Collegamento tecnico	Sistema di ricarica intelligente ed espandibile				Soluzione singola

CdC:
comunione dei
comproprietari

Costi approssimativi per parcheggio



Singoli

Installazione di base
500 – 1500 CHF¹

Durata di vita
> 20 anni



Stazione di ricarica
2000 – 3500 CHF²

Durata di vita
8 anni



Al mese

Fatturazione, controllo, gestione
0 – 15 CHF³

¹ Valore indicativo per parcheggio per un'installazione di base mediamente facile da installare, compresi i costi di ideazione, pianificazione, installazione e materiale. Una buona parte dei costi per l'installazione di base sono costi fissi. Perciò, più posteggi dispongono dell'installazione di base, minore è il costo per parcheggio. Eventualmente, i costi possono essere più elevati a causa dei seguenti fattori (non definitivi): mancanza di spazio nella distribuzione principale, nuova sottodistribuzione, integrazione della garanzia, lunghezza del collegamento di alimentazione, isolamento del soffitto e protezione antincendio.

² Incl. installazione/allacciamento dall'installazione di base.

³ A seconda del fornitore vengono offerti pacchetti diversi. Dalla soluzione minima con esportazione di dati alla fatturazione propria per i costi accessori fino ad arrivare al servizio completo per la fatturazione diretta incl. riscossione, hotline 24/7, monitoring, aggiornamenti ecc.

Strategie di ammortamento

Sul consumo di energia (variabile)

- Difficoltà di previsione dei consumi e pertanto di pianificazione della redditività
- Rischio che, a differenza de altri punti di ricarica, siano applicate tasse eccessive: perdita di interesse da parte dei locatari
- Rischio di inutilizzo in caso di cambio del locatorio

Non raccomandata

Sui canoni di locazione (fisso)

- Redditività sicura
- Semplice pianificazione della durata della redditività dell'infrastruttura di ricarica
- Soluzione compatibile in caso di cambio del proprietario

Raccomandata

Aspetti normativi: Punti più rilevanti

Immobili in affitto

- Non esiste alcun diritto legale dell'inquilino ad una stazione di ricarica
- I locatori possono apportare modifiche all'immobile locato senza il consenso degli inquilini

PPP

- Caso normale: Gli interventi (strutturali) possono essere eseguiti solo con il consenso della CdC
- I box garage di proprietà individuale possono essere progettati liberamente (ad es. installazione di un punto di ricarica), ma l'ampliamento della parte comune (collegamento elettrico) deve essere chiarito con della CdC
- Per essere approvata, la richiesta richiede la maggioranza qualificata.
 - L'installazione di un'infrastruttura di ricarica per veicoli elettrici è una misura strutturale utile.

I costi, gli aumenti dell'affitto di parcheggi con colonnine di ricarica o predisposizioni, le opzioni per le diverse varianti di implementazione sono spiegati ed approfonditi ulteriormente nelle guide

Lista di controllo concetto di mobilità elettrica

Uno strumento per supportarvi nella
definizione del vostro progetto

Modelli di gestione

Aspetti economici

Lista di controllo concetto di mobilità elettrica

Varianti di collegamento e modello di gestione
Quale variante di collegamento scegliere e quanti parcheggi installare?
In base a quali disposizioni e regolamenti si fornisce ai locatari la soluzione di ricarica?

☐ **Sistema di ricarica intelligente ed espandibile**
☐ V1: noleggio installazione di base e stazione di ricarica
☐ V2: noleggio installazione di base con autorizzazione per l'installazione di una stazione di ricarica
☐ V3: contracting

☐ **Soluzione singola**
☐ V4: autorizzazione all'installazione di una stazione di ricarica a proprie spese (soluzione singola)

Dimensionamento del sistema di ricarica
_____ Numero posteggi installazione di base
_____ Numero posteggi con stazione di ricarica

Facoltativo: determinare la quantità approssimativa di energia per auto e notte
☐ 100 km / 20kWh ☐ 200 km / 40 kWh
☐ _____ km / _____ kWh

Acquisto e gestione dell'infrastruttura di ricarica
Quali compiti tecnici e organizzativi legati all'acquisto e alla gestione del sistema di ricarica sono da svolgere internamente e quali esternamente?

	Interno	esterno	da parte di
Acquisto			
Servizi tecnici e infrastruttura	☐	☐	_____
Servizi organizzativi	☐	☐	_____
Gestione			
Fatturazione	☐	☐	_____
Aspetti assicurativi, organizzativi e contrattuali	☐	☐	_____
Manutenzione, guasti, riparazioni	☐	☐	_____

Finanziamento
Quali sono i costi e come/da chi vengono finanziati (inclusi finanziamenti)?

Costi per parcheggio
Installazione di base _____ Stazione di ricarica _____ Ricorrenti _____

	Proprietari	Locatari	Finanziamento	Contracting
Finanziamento				
Installazione di base	☐	☐	☐	☐
Stazione di ricarica	☐	☐	☐	☐

Altre ispirazioni sul tema infrastrutture di ricarica?

**Iscriviti
alla
newsletter!**

