

Versione 3.0, maggio 2023

# Guida pratica per il consumo proprio



RCP composto di 5 edifici residenziali a Ittigen, Basilea Campagna © Solarspar, Sissach

Elaborata su incarico di SvizzeraEnergia da Swissolar, Associazione Svizzera Proprietari Fondiari (APF Svizzera), Associazione Svizzera Inquilini (ASI) con coinvolgimento dell'Associazione delle aziende elettriche svizzere (AES).

**Gruppo di accompagnamento:**

Peter Toggweiler, Basler & Hofmann AG

David Stichelberger, Swissolar

Annekäthi Krebs, APF Svizzera

Stefan Aeschi, APF Svizzera

Irène Spirig, ASI

Michael Töngi, ASI

Matthias Galus, UFE

Leo-Philipp Heiniger, UFE

Wieland Hintz, UFE

Questa guida è stata realizzata per conto di SvizzeraEnergia.

Dei contenuti sono responsabili unicamente gli autori.

Nella presente versione sono stati integrati i seguenti temi:

Data di emissione	Versione	Descrizione della modifica
Aprile 2018	1.0	
Aprile 2019	2.0	Aggiornamento in seguito all'adeguamento dell'ordinanza sull'energia dell'1.4.19 (art. 14, 15 e 16 OEn)
Luglio 2021	2.2	Precisazioni sul modello pratico del consumo proprio, sull'art.17 cpv. 4 e sul tasso di riferimento
Maggio 2023	3.0	Aggiornamento per adeguamento all'ordinanza sull'energia dell'1.1.23 (art. 14 e 16 OEn)  Diverse riduzioni e precisazioni

**Disclaimer (esclusione di responsabilità)**

Questa guida pratica intende offrire a proprietari fondiari, locatari, consulenti energetici, progettisti solari, fornitori di energia e ad altre persone interessate un aiuto per l'applicazione delle nuove norme legali relative al consumo proprio. In ogni caso fanno stato le leggi e le ordinanze.

L'esecuzione della regolamentazione del consumo proprio compete alla Commissione federale dell'energia elettrica e ai tribunali civili. La presente guida pratica non è giuridicamente vincolante e non impegna tali autorità.

# Contenuto

<b>1</b>	<b>Prefazione</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Disposizioni legali</b> .....	<b>5</b>
2.1	Modello pratico GRD.....	5
2.2	Raggruppamento ai fini del consumo proprio.....	6
<b>3</b>	<b>RCP nei rapporti di locazione o di affitto</b> .....	<b>9</b>
3.1	Attuazione con atto aggiuntivo.....	9
3.2	Prescrizioni legali .....	10
3.3	La forma della soluzione contrattuale .....	11
3.4	Procedura per l'introduzione in rapporti di locazione in essere .....	12
3.5	Procedura in caso di prima locazione o cambiamento di locatario .....	14
3.6	Particolarità in caso di rapporti di locazione nell'ambito di cooperative d'abitazione .....	14
3.7	Formazione dei prezzi.....	14
3.8	Formazione dei prezzi alternativa: conteggio dei costi effettivi dell'elettricità prodotta internamente .....	17
3.9	Conteggio per i partecipanti all'RCP .....	20
<b>4</b>	<b>RCP fra proprietari fondiari</b> .....	<b>22</b>
4.1	Forma giuridica .....	22
4.2	Contenuto .....	22
4.3	Prezzo dell'energia solare e contabilizzazione .....	22
4.4	Situazione nel caso della proprietà per piani (PPP) .....	22
<b>5</b>	<b>Allacciamento alla rete, prescrizioni tecniche</b> .....	<b>24</b>
5.1	Rapporto con i gestori della rete di distribuzione.....	24
5.2	Messa a disposizione di impianti utilizzati in precedenza dal gestore della rete di distribuzione..	25
5.3	Controllo periodico ai sensi dell'OIBT (ordinanza sugli impianti a bassa tensione) .....	25
5.4	Misurazione della produzione dell'impianto fotovoltaico.....	25
<b>6</b>	<b>Varie</b> .....	<b>27</b>
6.1	Contracting.....	27
6.2	Imposte .....	27
	<b>Allegati</b> .....	<b>29</b>
	Allegato 1: elenco delle abbreviazioni e spiegazioni tecniche .....	29
	Allegato 2: atto aggiuntivo al contratto di locazione .....	32
	Allegato 3: contratto di servitù e regolamento .....	34
	Allegato 4: lista di controllo per il rapporto fra GRD e proprietari fondiari .....	39

# 1 Prefazione

Per «consumo proprio» si intende il consumo diretto di energia elettrica sul luogo di produzione, contemporaneamente alla produzione, oppure il contemporaneo accumulo e successivo consumo sul luogo di produzione. In linea di principio la presente guida pratica vale per tutte le tecnologie. Dato però che il consumo proprio e in particolare i raggruppamenti ai fini del consumo proprio (di seguito RCP) il più delle volte possono essere fatti con gli impianti fotovoltaici, qui di seguito la priorità viene data a queste costellazioni.

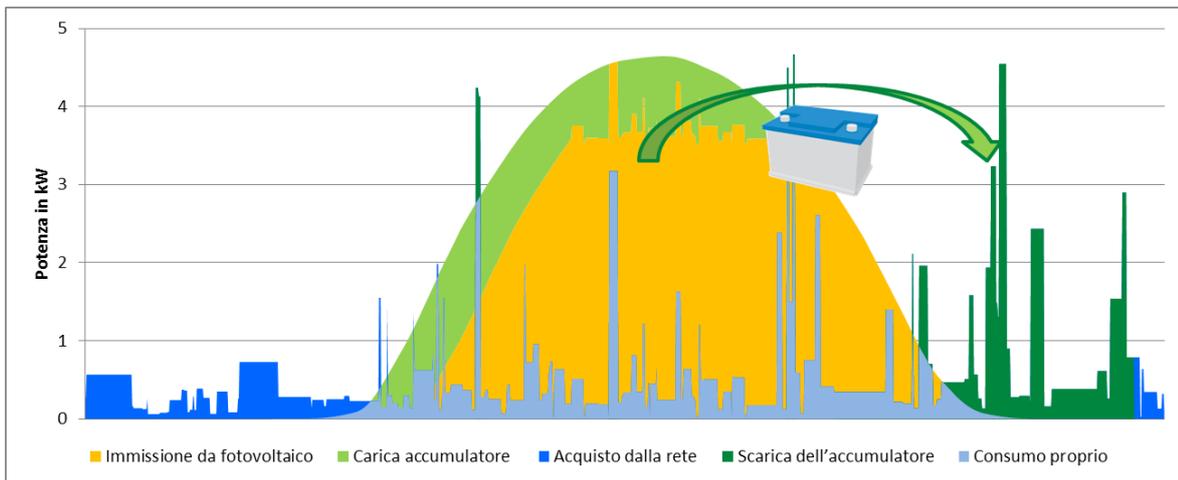


Figura 1: Diagramma giornaliero schematico per la produzione e il consumo con un impianto fotovoltaico. © Basler & Hofmann AG

Questa guida pratica presenta in particolare le condizioni quadro per la costituzione e il funzionamento di un RCP e illustra le possibilità per la gestione pratica. La guida pratica si rivolge pertanto a tutte le persone e organizzazioni interessate al consumo proprio, in particolare locatari, proprietari fondiari e specialisti nei campi dell'architettura, dei complessi abitativi, dello sfruttamento del territorio e della tecnica. Essa tratta i rapporti interni dell'RCP. Per le questioni che non riguardano o toccano solo marginalmente l'RCP e i suoi rapporti interni, e in particolare sono in relazione con il gestore della rete di distribuzione (GRD) (p. es. concernenti l'allacciamento alla rete o i contatori), l'AES pubblica un proprio documento settoriale dal titolo «Handbuch Eigenverbrauchsregelung (HER)» (in francese e tedesco)<sup>1</sup>. In questa guida tali temi sono trattati solo succintamente, rimandando per maggiori informazioni al documento AES. La ECom ha ripreso altri punti relativi a consumo proprio e RCP nella sua comunicazione «Domande e risposte sulla Strategia energetica 2050»<sup>2</sup>.

Nel capitolo 2 vengono illustrate le disposizioni essenziali per il consumo proprio. I capitoli 3 e 4 trattano più dettagliatamente le due forme tipiche di RCP, ossia l'RCP fra più proprietari fondiari e l'RCP con locatari del proprietario fondiario. Il capitolo 5 tratta i punti più importanti del rapporto fra RCP e GRD. In allegato sono presentati i modelli di contratto.

La presente guida pratica contiene raccomandazioni per l'applicazione delle disposizioni legali. Nella pratica possono affermarsi anche altre soluzioni, purché rispettino le direttive della legge.

<sup>1</sup> Vedere [www.strom.ch/download](http://www.strom.ch/download) (a pagamento)

<sup>2</sup> Comunicazione ECom del 17 aprile 2023, [Comunicazioni \(admin.ch\)](#)

## 2 Disposizioni legali

A partire dal 2014, il consumo proprio viene menzionato esplicitamente nella legge sull'energia (LEne). Con le normative in vigore dall'1.1.2018, art. 16 e segg. LEne e art. 14 e segg. dell'ordinanza sull'energia (OEn), viene disciplinato esplicitamente anche il consumo proprio comune in forma di RCP.

La figura seguente mostra le 3 possibilità del consumo proprio (consumo proprio semplice, modello pratico GRD e RCP).

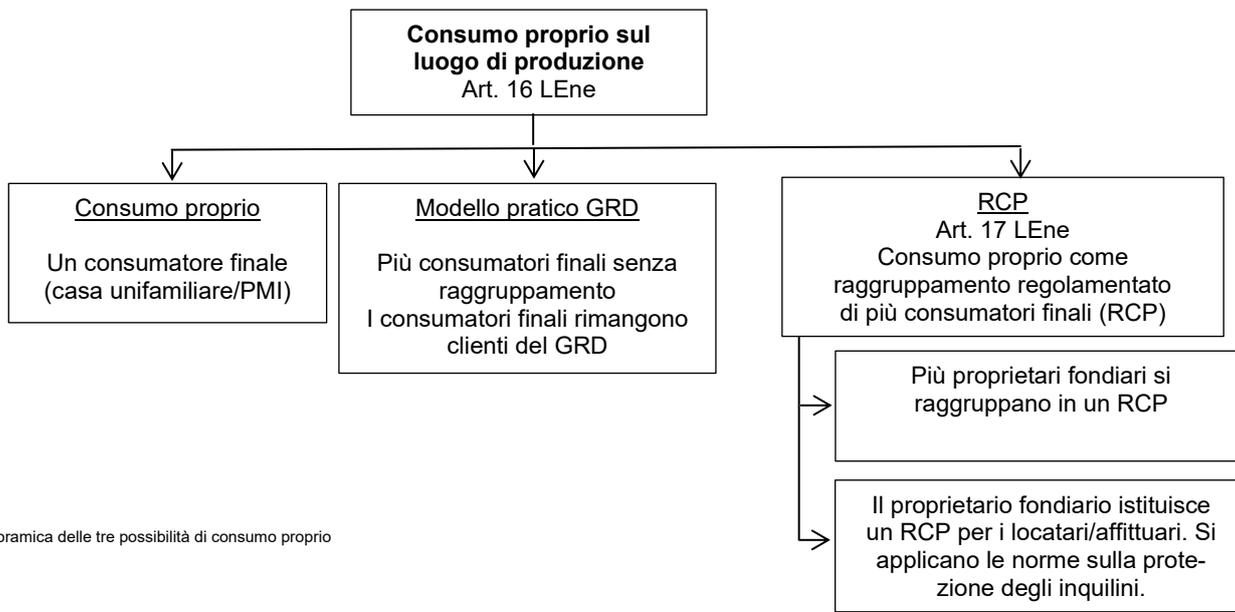


Figura 2: Panoramica delle tre possibilità di consumo proprio

I testi delle leggi e ordinanze pertinenti si possono trovare qui:

- Legge federale sull'energia, LEne: [RS 730.0 – Legge federale sull'energia del 30 settembre 2016](#)
- Ordinanza sull'energia, OEn: [RS 730.01 – Ordinanza sull'energia del 1° novembre 2017](#)
- Legge sull'approvvigionamento elettrico, LAEI: [RS 734.7 – Legge sull'approvvigionamento elettrico del 23 marzo 2007](#)
- Ordinanza sull'approvvigionamento elettrico, OAEI: [RS 734.71 – Ordinanza sull'approvvigionamento elettrico del 14 marzo 2008](#)
- Rapporto esplicativo concernente la revisione dell'OEn (novembre 2022, solo in tedesco): [note esplicative sull'OEn](#)
- Rapporto esplicativo concernente la revisione dell'OAEI (novembre 2022, solo in tedesco): [note esplicative sull'OAEI](#)
- Legge federale di complemento del Codice civile svizzero (Libro quinto: Diritto delle obbligazioni), CO: [RS 220 – Legge federale di complemento del Codice civile svizzero del 30 marzo 1911 \(Libro quinto: Diritto delle obbligazioni\)](#)

### 2.1 Modello pratico GRD

Per il consumo proprio in comune sono possibili diverse varianti. L'ordinanza sull'energia contiene soprattutto disposizioni sugli RCP (art. 16-18 OEn), che si basano sull'art. 17 LEne. In questo caso, l'energia elettrica viene fornita dal proprietario fondiario ai partecipanti dell'RCP e contabilizzata con loro. Pertanto, i partecipanti non hanno più un rapporto contrattuale diretto con il GRD.

Diversi GRD offrono inoltre modelli per il consumo proprio che non costituiscono un RCP ai sensi dell'art. 17 LEne (spesso designati come «comunità di consumo proprio» – CCP). A questo riguardo esistono numerose soluzioni e nella presente guida queste possibilità sono designate come **Modello pratico GRD** per distinguerle dagli RCP.

Se si organizzano nel modello pratico GRD, i diversi partecipanti restano individualmente consumatori finali ai sensi della LAEI, a differenza di quanto avviene nell'RCP. Il rapporto giuridico tra loro e il gestore della

rete rimane in essere con tutti i diritti e gli obblighi che esso comporta ai sensi della LAEI e dell'ordinanza sull'approvvigionamento elettrico (OAEI). Pertanto, possono per esempio scegliere liberamente il loro prodotto elettrico dal fornitore del servizio universale. Il GRD, quale fornitore del servizio universale, deve continuare a esercitare il suo mandato con tutti gli obblighi che questo comporta. Far rispettare i diritti e gli obblighi relativi alla legislazione sull'approvvigionamento elettrico è compito dell'EICom (Commissione dell'energia elettrica).

Inoltre, va notato che il consumo proprio dei locatari secondo il modello pratico GRD non può avvenire senza il consenso di tutti gli interessati. Il locatario, in quanto consumatore finale, può quindi rifiutare l'acquisto di energia elettrica dal gestore dell'impianto nell'ambito del consumo proprio e continuare ad acquistare tutta l'elettricità necessaria dalla rete (nell'ambito del servizio universale). Questo non è possibile con un RCP (cfr. art. 17 cpv. 3 LEnE). In questo caso, pertanto, non sono applicabili le disposizioni dell'art. 16 OEn vigenti nel caso dell'RCP a tutela dei locatari/affittuari quali consumatori finali. Comunque anche i modelli pratici GRD presuppongono che nelle pigioni o nei canoni di affitto non sia integrato alcun costo di produzione degli impianti fotovoltaici. Il passaggio da un modello pratico GRD a un RCP è possibile, lasciando ai locatari esistenti la possibilità di aderire all'RCP o di rimanere nel servizio universale (o approvvigionamento del mercato). L'uscita da un RCP è possibile soltanto a condizioni ben definite (art. 17 cpv. 3 LEnE e art. 16 cpv. 5 OEn).

Nella configurazione del modello pratico, il GRD non è completamente libero. Nella sua comunicazione del 30 giugno 2021, la Commissione dell'energia elettrica EICom indica le direttive a cui il modello pratico GRD deve attenersi per essere accettato dalla stessa EICom<sup>3</sup>. I principi più importanti sono:

- L'estensione del consumo proprio ai locatari/affittuari necessita l'approvazione esplicita degli stessi.
- Nel modello pratico deve essere implementata una misurazione che, sulla base delle misurazioni del profilo di carico per i singoli punti di misura, possa determinare la quota di prelievo dalla rete e la quota di consumo proprio rispetto al consumo totale di ciascun consumatore finale partecipante.
- Il corrispettivo per l'utilizzazione della rete (tasse e prestazioni comprese) può essere riscosso presso i locatari/affittuari solo per la corrente elettrica acquistata dalla rete.
- Sulla fattura trasmessa ai locatari/affittuari l'acquisto di elettricità da parte del gestore dell'impianto e il calcolo del corrispettivo per l'utilizzazione della rete devono essere indicati in maniera trasparente.

Per maggiori informazioni sul modello pratico GRD contattare il rispettivo gestore di rete, in particolare per approfondire le specifiche tariffarie e gli eventuali adeguamenti annuali.

## 2.2 Raggruppamento ai fini del consumo proprio

A differenza del modello pratico GRD, i partecipanti di un RCP non vengono più considerati consumatori finali individuali ai sensi della LAEI, bensì costituiscono nel loro insieme un unico consumatore finale in conformità alla legislazione dell'approvvigionamento elettrico. L'obbligo del servizio universale e gli altri obblighi del GRD sussistono quindi nei confronti dell'RCP nel suo insieme (art. 18 cpv. 1 LEnE). Nei confronti di un locatario o affittuario partecipante a un RCP, i proprietari fondiari sul luogo di produzione sono obbligati a fornire l'energia elettrica come un fornitore del servizio universale (art. 17 cpv. 2 LEnE). Per i rapporti giuridici interni fra i singoli partecipanti all'RCP fanno stato le disposizioni della LEnE, dell'OEn (in particolare per la tutela dei locatari) e del Codice delle obbligazioni; per la valutazione delle controversie giuridiche sono competenti i tribunali civili (art. 62 cpv. 4 LEnE). Il rapporto esterno fra RCP e GRD (servizio universale, corrispettivo per l'utilizzazione della rete, ecc.) è retto invece dalla LAEI; in questo ambito è competente la EICom (art. 62 cpv. 3 LEnE).

Le principali disposizioni giuridiche sono:

- Un RCP è considerato un unico consumatore finale ai sensi delle norme LAEI e dispone di un unico allacciamento alla rete. In linea di principio, quindi, il GRD è tenuto ad adempiere i propri obblighi legali per la fornitura di energia soltanto nei confronti dell'RCP nel suo insieme.

<sup>3</sup> Comunicazione EICom del 30 giugno 2021: [Comunicazioni \(admin.ch\)](#)

- L'RCP può essere costituito su più fondi (cfr. art. 16 cpv. 1 e 17 cpv. 1 LENE nonché art. 14 OEn). Non esiste un limite di spazio. La rete di distribuzione non può tuttavia essere utilizzata per la distribuzione di elettricità tra gli impianti di produzione e il centro di consumo dell'RCP. Se i fondi in questione non sono direttamente adiacenti tra loro o se singoli fondi non partecipano all'RCP, si presuppone pertanto che le proprietarie e i proprietari fondiari interessati diano il loro consenso per i diritti di passaggio delle condotte necessarie sul loro fondo. Tale necessità di consenso deriva dalla disciplina dei diritti reali.<sup>4</sup>
- Un RCP è consentito soltanto se la potenza di produzione dell'impianto o degli impianti è pari ad almeno il 10 % della potenza allacciata del raggruppamento (art. 15 cpv. 1 OEn). Con potenza di produzione si intende la potenza dell'impianto come viene definita nell'art. 13 OEn. Nel caso degli impianti fotovoltaici è rilevante la potenza normalizzata della parte anteriore del modulo. Gli impianti in funzione al massimo 500 ore all'anno non sono considerati nella determinazione della potenza di produzione. Se a posteriori la potenza allacciata subisce una variazione che fa sì che la potenza di produzione non raggiunge più il 10 %, l'RCP può continuare a esistere solamente se i motivi alla base di questo cambiamento riguardano i partecipanti attuali del raggruppamento. Per esempio, se l'aumento della potenza di allacciamento è dovuto all'installazione di una pompa di calore o di stazioni di ricarica per auto elettriche. Tuttavia, se la potenza allacciata viene aumentata perché l'RCP si amplia con nuovi utenti, la potenza di produzione del 10 % deve continuare ad essere rispettata, per esempio aumentando le dimensioni degli impianti fotovoltaici (cfr. art. 15 OEn).

*Esempio: casa di 10 appartamenti con fusibile di allacciamento da 100 ampere. A 400 volt questo corrisponde a una potenza di allacciamento di circa 70 chilowatt. Se tutti gli interessati partecipano, basta perciò un impianto fotovoltaico con 7 chilowatt di potenza installata (ca. 35-40 m<sup>2</sup> di superficie) per costituire un RCP.*

- L'organizzazione interna (produzione, distribuzione, misurazione dell'elettricità, ecc.) è di competenza dell'RCP. Devono essere rispettati i requisiti della legislazione sulla metrologia e per ogni altro aspetto si applica il Codice delle obbligazioni. Se i locatari o gli affittuari partecipano all'RCP, sono rilevanti in particolare anche le disposizioni di tutela previste dall'art. 16 OEn.
- Un RCP con un consumo di energia elettrica superiore a 100 MWh annui ha la possibilità di accedere al libero mercato dell'elettricità (cfr. art. 18 cpv. 2 LENE in combinato disposto con art. 6 cpv. 2 e 6 e *contrario* nonché art. 13 cpv. 1 LAEI). Di regola tale valore minimo dovrebbe essere superato a partire da circa 30 appartamenti, ma può anche essere raggiunto prima, soprattutto nel contesto della mobilità elettrica.
- Se la potenza di allacciamento dell'impianto di produzione partecipante all'RCP è superiore a 30 kVA, l'impianto deve essere registrato obbligatoriamente nel sistema delle garanzie di origine (art. 2 cpv. 1 e 2 lett. c OEn).

L'RCP costituisce un unico consumatore finale (art. 18 cpv. 1 LENE). Il GRD, pertanto, misura in linea di principio solo ciò che l'intero RCP immette nella rete e da essa preleva dal punto di allacciamento. Inoltre, misura la produzione degli impianti che partecipano al sistema delle garanzie di origine (obbligatoriamente a partire da una potenza superiore a 30 kVA) o che ricevono una remunerazione per l'immissione di energia a copertura dei costi. A tutto il resto, ossia quello che succede all'interno dell'RCP dietro al punto di allacciamento alla rete, deve provvedere l'RCP stesso, per esempio alla misurazione del consumo individuale dei membri o partecipanti all'RCP (vedere capitolo 3.9), alla ripartizione dei costi complessivi dell'energia elettrica e alla fatturazione<sup>5</sup>. In tal senso, devono essere rispettati i requisiti generali della legislazione sulla metrologia.

<sup>4</sup> Va inoltre osservato che si applicano le disposizioni dell'ordinanza sugli impianti a bassa tensione (OIBT, RS 734.27). I proprietari sono tenuti, ai sensi dell'art. 5 cpv. 2 OIBT, a conservare la documentazione tecnica dell'installazione, che deve essere loro consegnata dal costruttore dell'impianto o dal pianificatore elettricista. Se tali installazioni elettriche attraversano fondi aperti, la documentazione deve contenere anche le relative planimetrie, in modo da poter localizzare le linee in qualsiasi momento (analogamente all'art. 62 dell'ordinanza sulle linee elettriche [RS 734.31]).

<sup>5</sup> Handbuch Herkunftsnachweise und Förderprogramme (HB-HKN+FP) (in francese e tedesco), AES, <https://www.strom.ch/it/scaricare> (a pagamento)

## Forma giuridica

Né la legge né l'ordinanza prescrivono per il raggruppamento una determinata forma giuridica. Non è necessaria l'istituzione di una persona giuridica. Il rapporto giuridico tra i partecipanti è definito da un contratto o da un regolamento (nel caso della proprietà per piani). Il risultato sarà sempre una società semplice (ai sensi dell'art. 530 CO). Nella presente guida pratica, per la definizione del rapporto giuridico tra i proprietari fondiari viene proposta la stipula di un contratto di servitù (in caso di proprietà per piani, eventualmente in aggiunta al relativo regolamento ai sensi dell'art. 712g cpv. 2 CO), mentre per la definizione del rapporto giuridico tra proprietari fondiari e locatari si propone una soluzione basata su un contratto di locazione.

## Accesso al libero mercato dell'elettricità

Se complessivamente ha un consumo annuo superiore a 100 MWh di elettricità, l'RCP ha diritto ad accedere alla rete ai sensi dell'art. 13 cpv. 1 LAEI. A questo riguardo è irrilevante quale sia la quota di consumo acquistata dalla rete o prodotta dal proprio impianto. Secondo l'art. 11 cpv. 1 OAEI, determinante per il diritto dei consumatori finali di accedere alla rete è il consumo annuo registrato nel corso degli ultimi 12 mesi precedenti l'ultima lettura. Nel caso di un raggruppamento tale consumo annuo può essere senz'altro calcolato sulla base dei valori misurati in precedenza per i singoli consumatori finali. Quando si raggiunge tale limite di consumo e l'RCP vuole chiedere un proprio accesso alla rete, deve comunicarlo al gestore della rete di distribuzione della sua zona entro il 31 ottobre (art. 11 cpv. 2 OAEI). Successivamente l'RCP può stipulare un nuovo contratto di fornitura con un qualsiasi fornitore, che può essere senz'altro anche il fornitore che ha avuto fino a quel momento. In base all'art. 11 cpv. 2 OAEI, nel quadro dell'apertura parziale del mercato si applica il principio «una volta libero, sempre libero». L'obbligo di fornitura del GRD locale decade definitivamente con l'esercizio del diritto di accesso alla rete e il ritorno al servizio universale non è più possibile. Questa disposizione si applica anche a un RCP e, proprio in considerazione della forte fluttuazione dei prezzi sul mercato dell'elettricità, deve essere tenuta presente al momento di decidere se l'RCP intende acquistare la propria energia elettrica sul mercato libero.

Tuttavia, va notato che un RCP ha una propria identità nella legislazione sull'approvvigionamento elettrico e deve essere considerato nella sua interezza come un (nuovo) centro di consumo. In altre parole, dal momento dell'adesione all'RCP, il consumatore finale perde la sua natura autonoma, con tutti i diritti e gli obblighi correlati. In linea di principio è quindi ammissibile che un centro di consumo, per il quale è già stato esercitato il diritto di accesso alla rete, partecipi a un RCP di servizio universale già esistente o di nuova costituzione e ritorni così, in una certa misura, dal libero mercato al servizio universale.

Dal 1° gennaio 2023, l'art. 11 cpv. 2bis OAEI prevede una regolamentazione esplicita per questa procedura e sottopone tale ritorno al servizio universale a determinate limitazioni. Al centro di consumo in questione e, fintanto che ne fa parte, anche all'RCP interessato nel suo complesso, è precluso l'ingresso nel libero mercato dell'elettricità per un periodo di attesa di 7 anni. In questo modo, si intende evitare che i consumatori si spostino in modo arbitrario da una modalità all'altra e garantire che il centro di consumo interessato partecipi adeguatamente alle spese causate dal suo ritorno negli anni successivi (costi di approvvigionamento elevati del gestore della rete di distribuzione per la quantità supplementare di elettricità richiesta con breve preavviso).

## 3 RCP nei rapporti di locazione o di affitto

Per quanto qui di interesse, il contenuto delle norme legali per i rapporti di locazione e di affitto non agricoli è lo stesso. Pertanto, per facilitare la lettura del testo, qui di seguito si menzionano solo i rapporti di locazione. Per «locatore» si intende il locatore/proprietario fondiario in un rapporto sia di locazione sia di affitto. Possono raggrupparsi diversi proprietari fondiari, ma non è obbligatorio che il raggruppamento sia composto da più proprietari fondiari. Qui di seguito per semplicità si parla solo di «proprietario fondiario» al singolare. Sono considerati come un proprietario fondiario, oltre ai proprietari di edifici anche i comproprietari di piani e i titolari di diritti per sé stanti e permanenti (p. es. diritto di superficie), come pure le quote di comproprietà.

Nel caso di uno stabile in locazione la LEn parla da una parte di raggruppamenti di proprietari fondiari e, dall'altra parte, di locatari. Invece con la soluzione qui proposta, basata sul contratto di locazione, locatore e locatari sono partner contrattuali. Il termine «proprietario fondiario» è pertanto fonte di equivoci, perché se il proprietario fondiario è simultaneamente il locatore, può aggiungere al canone di locazione soltanto le spese accessorie. Allo stesso modo il locatario può, per esempio nel caso di un conteggio sbagliato, rivolgersi soltanto al proprietario fondiario, se questi è simultaneamente il suo partner contrattuale come locatore. Pertanto in relazione ai contratti di locazione nella presente guida pratica si utilizza la coppia di termini più precisa di locatore e locatario.

### 3.1 Attuazione con atto aggiuntivo

Negli stabili in locazione, l'RCP può essere costituito con un atto aggiuntivo al contratto di locazione. Il locatore vende ai propri locatari e al gestore della rete di distribuzione l'elettricità prodotta dal proprio impianto fotovoltaico. È vero che può delegare questo compito interamente o in parte a un fornitore di servizi, ma le azioni compiute da tale personale ausiliario gli vengono comunque imputate come azioni proprie. Dall'altra parte i locatari sono partecipanti all'RCP e consumatori di energia elettrica. Essi possono appellarsi alle disposizioni di protezione del diritto di locazione nei confronti della controparte del contratto di locazione. Tali disposizioni sono integrate dalla LEn e dall'OEn. L'atto aggiuntivo al contratto di locazione necessario per l'RCP deve rispettare sia le prescrizioni della LEn e dell'OEn sia le disposizioni obbligatorie del diritto di locazione. La partecipazione del locatario all'RCP termina con la cessazione del contratto di locazione. I nuovi locatari partecipano al raggruppamento mediante stipulazione del contratto di locazione (con l'atto aggiuntivo quale sua parte integrante). I locatari subentranti, che rilevano il contratto di locazione in caso di partenza anticipata del locatario uscente, partecipano senz'altro al raggruppamento, a seguito del rilevamento di detto contratto. Lo stesso vale per il trasferimento di rapporti di locazione di locale commerciale a un terzo (art. 263 CO). L'atto aggiuntivo deve rispettare le diverse condizioni menzionate qui di seguito. Alcuni contenuti sono obbligatori ai sensi dell'art. 16 cpv. 4 OEn. In allegato viene presentato un esempio tipico.

Nei confronti del GRD il proprietario fondiario è l'unico partner contrattuale. La contabilizzazione viene effettuata tramite il rappresentante dell'RCP da designare nei confronti del GRD (cfr. art. 18 cpv. 1 lett. a OEn). Alcuni obblighi di legge sono tuttavia rivolti direttamente al proprietario fondiario. Quest'ultimo deve notificare al GRD con almeno tre mesi di anticipo la costituzione dell'RCP, indicando il nominativo del rappresentante che agisce per conto dell'RCP nei confronti del GRD e dei locatari, che dopo la costituzione dell'RCP non risultano più come consumatori finali (art. 18 cpv. 1 lett. a OEn). Se il proprietario fondiario costituisce un raggruppamento per i suoi locatari in un edificio esistente, è consigliabile che indichi i singoli centri di consumo, per esempio su una scheda dei dati di base, e su tale scheda i suoi locatari confermino il loro consenso alla partecipazione al consumo proprio. Tale documentazione è consigliabile per motivi probatori, poiché la partecipazione all'RCP in un edificio esistente è facoltativa (art. 17 cpv. 3 LEn). Essa integra altresì la disdetta del servizio universale del GRD da parte dei singoli consumatori. Il proprietario fondiario deve inoltre notificare al GRD l'eventuale scioglimento del raggruppamento. Notificherà anche l'impiego di un sistema di accumulazione e le relative modalità, nonché un eventuale superamento in senso negativo della potenza di produzione richiesta dall'art. 15 cpv. 1 OEn (art. 18 cpv. 1 lett. b–d OEn). La vendita delle eccedenze di energia elettrica non consumate nel luogo di produzione e quindi immesse nella rete elettrica è decisa esclusivamente dal proprietario dell'impianto di produzione. Dei crediti del gestore della rete di distribuzione e altri arretrati in relazione all'acquisto e alla distribuzione di energia elettrica risponde esclusivamente il proprietario fondiario/locatore. Questi può però a sua volta fatturare ai locatari, oltre alla pigione, a titolo di spese accessorie, i costi per l'acquisto di elettricità dalla rete come pure i costi dell'elettricità prodotta in proprio (art. 6b dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o

commerciali OLAL). Le spese accessorie sono considerate parte della pigione. In caso di mora nei pagamenti il proprietario fondiario dispone perciò delle medesime garanzie e misure come per le altre pigioni arretrate. Per minimizzare il rischio di mora nei pagamenti è consigliabile riscuotere tali costi con acconti mensili e conteggiarli unitamente alle altre spese accessorie nel conguaglio annuale.

Per l'RCP, oltre ad un accordo sull'adesione tramite contratto di locazione e un conteggio attraverso le spese accessorie, sono permessi anche i seguenti tipi di regolamentazione:

- a) Addebito dei costi separato dalla pigione (non quali spese accessorie), anche nel caso di adesione all'RCP tramite atto aggiuntivo al contratto di locazione.
- b) Altri accordi contrattuali diversi dall'atto aggiuntivo al contratto di locazione per l'RCP (p. es. contratto di fornitura di elettricità). In tal caso, i costi dell'RCP non possono essere fatturati come spese accessorie.

Vedere anche capitolo 3.6 riguardo all'RCP in cooperative.

### 3.2 Prescrizioni legali

In base alla legge e all'ordinanza il raggruppamento fra proprietario fondiario/locatore e locatari deve rispettare le seguenti prescrizioni e disciplinare le questioni seguenti:

- Art. 17 cpv. 2 LEne: il proprietario fondiario è responsabile dell'approvvigionamento dei locatari partecipanti al raggruppamento.
- Art. 17 cpv. 3 LEne: se viene costituito un nuovo RCP e viene prevista la partecipazione dei rapporti di locazione in essere, i locatari interessati possono rifiutare la partecipazione al raggruppamento e scegliere invece di rimanere nel servizio universale.
- Art. 17 cpv. 3 LEne e art. 16 cpv. 5 OEn: se i locatari partecipano all'RCP, possono interrompere la loro partecipazione solo in due casi: in primo luogo, quando in qualità di grandi consumatori hanno accesso al libero mercato dell'elettricità e desiderano scegliere un fornitore di energia elettrica diverso (cfr. capitolo 2.3); in secondo luogo, quando il proprietario fondiario non può garantire la sicurezza dell'approvvigionamento elettrico o non rispetta le disposizioni sul conteggio delle spese ai sensi dell'art. 16 cpv. 1-3 OEn. Tuttavia, la disdetta della partecipazione all'RCP deve rispettare il principio di proporzionalità e non deve essere applicato un criterio di diligenza eccessivamente elevato. Se il locatore non calcola correttamente i costi dell'energia elettrica o non presenta un conteggio, il locatario può rivolgersi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione. In caso di irregolarità nell'approvvigionamento elettrico può anche esercitare i diritti legati alla garanzia per difetti. Se tali rimedi giuridici non risolvono la questione con rapidità sufficiente e quindi non si può più ragionevolmente pretendere un'ulteriore partecipazione all'RCP, come soluzione di ripiego resta l'uscita dall'RCP. In una situazione di emergenza di questo tipo i locatari possono riattivare il loro diritto al servizio universale da parte del gestore della rete di distribuzione e inviare al proprietario fondiario, con un preavviso di tre mesi, una disdetta scritta corredata di motivazione per mettere fine alla loro partecipazione al raggruppamento (art. 16 cpv. 6 OEn).
- In base all'art. 17 cpv. 4 LEne, il proprietario fondiario non può rifatturare ai locatari i costi connessi all'introduzione dell'RCP (in particolare i costi concernenti la realizzazione di linee private). Di conseguenza non possono figurare nel prezzo dell'elettricità e nemmeno come parte degli interessi e dell'ammortamento dei costi dell'impianto secondo l'art. 16 cpv. 1 OEn. Resta invece aperta la questione se, nell'ottica del diritto di locazione, tali costi possano essere computati a quelli di manutenzione, portando così a un aumento della pigione, se nella media degli ultimi tre-cinque anni i costi complessivi di manutenzione dell'immobile sono aumentati. Tuttavia, questa regolamentazione non riguarda i costi dell'impianto fotovoltaico, degli strumenti di misurazione e della loro installazione, poiché tali costi possono essere inclusi esplicitamente nel prezzo interno dell'elettricità ai sensi dell'art. 16 OEn.

### Accordi che devono essere stipulati in forma scritta (art. 16 cpv. 4 OEn)

- Rappresentanza del raggruppamento verso l'esterno.
- Modalità di misurazione del consumo interno, di fornitura dei dati, di amministrazione e di contabilizzazione.
- Prodotto elettrico che deve essere acquistato dal gestore della rete di distribuzione o da terzi nonché le modalità per un cambio di questo prodotto.

### **3.3 La forma della soluzione contrattuale**

In allegato è disponibile un modello di atto aggiuntivo al contratto per il raggruppamento ai fini del consumo proprio. Al riguardo bisogna tenere conto delle osservazioni seguenti:

- Rappresentanza del raggruppamento

È ovvio che il proprietario fondiario/locatore rappresenti il raggruppamento verso l'esterno. Tuttavia può conferire tale mandato anche a un'amministrazione immobiliare o a un altro fornitore di servizi di cui si serve per l'esercizio o l'amministrazione.

- Conteggio e chiave di ripartizione

Il conteggio viene allestito insieme alle altre spese accessorie o indipendentemente da queste, con fattura separata. In base alla giurisprudenza del Tribunale federale, tale conteggio deve informare in modo dettagliato e comprensibile sui costi che vengono addossati al singolo locatario e sulla loro entità. Tale chiave di ripartizione deve essere resa trasparente.

I costi dell'elettricità devono essere fatturati in base al consumo. La base di calcolo è data dalla misurazione del consumo individuale con strumenti idonei. Idealmente, consentono di registrare la quantità di elettricità consumata ogni quarto d'ora. In linea di principio, l'infrastruttura di misurazione dovrebbe essere in grado di ripartire l'energia prodotta e quella prelevata dalla rete per ciascun utente. Il consumo di elettricità delle parti comuni può essere misurato allo stesso modo e fatturato con l'usuale chiave di ripartizione. Gli strumenti di misura, che possono essere contatori intelligenti (smart meter), ma non necessariamente, devono soddisfare i requisiti di legge dei contatori elettrici (vedere capitolo 3.9). Se non ci sono smart meter (p. es. se in edifici esistenti si mantengono i contatori del GRD), il consumo individuale di energia elettrica può essere registrato con strumenti di misura convenzionali. In questo caso per la ripartizione dell'energia elettrica fra produzione propria e acquisto dalla rete si può utilizzare una chiave di ripartizione (p. es. sulla base del consumo diurno di ogni oggetto locato). Tale chiave di ripartizione deve essere comunque trasparente e comprensibile e orientarsi ai criteri del consumo. Complessivamente si consiglia però l'impiego di smart meter, distinguendoli chiaramente dai sistemi di misurazione intelligenti ai sensi dell'art. 8a OAEI.

Inoltre per il conteggio si raccomanda di tenere conto del Modello per il conteggio individuale dei costi dell'energia e dell'acqua (CISE) di SvizzeraEnergia<sup>6</sup>. In tal modo il consumatore viene sensibilizzato a un uso parsimonioso delle risorse.

- Scelta del prodotto elettrico

È consigliabile che il prodotto elettrico per il prelievo dalla rete comune dell'RCP sia specificato dal proprietario fondiario o dal locatore. Questo è necessario già solo per motivi pratici in caso di prima locazione o di nuova locazione di uno stabile rimasto vuoto per un risanamento. Si raccomanda di scegliere il prodotto elettrico standard o un prodotto di prezzo medio del gestore della rete di distribuzione locale. In tal modo si lascia che il passaggio a un prodotto più ecocompatibile sia determinato da un processo decisionale all'interno del raggruppamento. Inoltre bisogna tenere conto dei termini del fornitore di energia elettrica. Un diverso modo di procedere potrebbe risultare problematico specialmente in caso di edifici a uso misto (p. es. piccola attività commerciale con maggiore consumo di energia e appartamenti). L'atto aggiuntivo al contratto allegato propone che la quota di voti per un cambiamento del prodotto elettrico corrisponda all'ultima quota rilevata per il consumo complessivo di energia. In base a questa proposta anche

<sup>6</sup> [www.svizzeraenergia.ch](http://www.svizzeraenergia.ch)

il proprietario fondiario ha un voto, ponderato in funzione del suo consumo di energia elettrica. Come minimo egli è il consumatore dell'elettricità delle parti comuni.

### 3.4 Procedura per l'introduzione in rapporti di locazione in essere

#### Informazione tempestiva

È consigliabile che il proprietario fondiario informi i locatari tempestivamente e con trasparenza. Essendo chiaro che complessivamente i costi dell'energia non risultano più elevati, che resta garantito un approvvigionamento sufficiente di elettricità e che vigono norme legali per la formazione dei prezzi e per un'equa distribuzione del conteggio, praticamente non vi sono motivi per non partecipare all'RCP. Questa informazione può avvenire tramite esempi di calcolo, che si basano su un consumo medio delle economie domestiche e una tariffa media per il prodotto della rete elettrica; vedere capitolo 3.7 e il modello di contratto in allegato. È consigliabile allegare queste informazioni e questi calcoli al momento di introdurre la modifica contrattuale e di inserire i relativi rimandi nel modulo di notifica. L'informazione include anche l'avvertenza che il locatario ha la possibilità di rifiutare la partecipazione all'RCP, comunicandolo però al proprietario fondiario – preferibilmente per iscritto – prima che scada il termine di impugnazione delle modifiche contrattuali.

#### Modulo di notifica

Se il locatore desidera introdurre un RCP in un rapporto di locazione in corso, non può costringere il locatario nel rapporto di locazione in essere e deve, da un lato, notificare l'introduzione desiderata sul modulo ufficiale (art. 269d cpv. 3 CO) e, dall'altro, disciplinare l'adesione all'RCP in un addendum al contratto di locazione in essere. Nel modulo di notifica dovrebbe essere indicato se per l'impianto fotovoltaico si sono ricevuti incentivi finanziari oppure se sono stati chiesti ma non ancora pagati. Se si scaricano prestazioni che accrescono il valore, dal 1° luglio 2014 il modulo deve contenere obbligatoriamente l'indicazione secondo cui il locatore riceve contributi per migliorie di valorizzazione (art. 19 cpv. 1 lett. a cifra 5 OLAL). Dato che la formazione dei prezzi si attiene alle regole per scaricare le prestazioni supplementari (cfr. più avanti, capitolo 3.7), si dovrebbe tenere conto di questo criterio di validità anche a questo proposito.

I nuovi costi dell'elettricità devono essere espressamente separati come spese accessorie mediante un accordo speciale (art. 257a cpv. 2 CO) e possono essere richiesti pagamenti mensili in acconto. L'introduzione di nuove spese accessorie deve essere motivata sul piano del contenuto. Il locatario deve poter constatare in base al modulo di notifica (o al foglio allegato, a cui rimanda tale modulo) in che misura aumenterà presumibilmente la pigione, spese accessorie comprese, e quali costi invece verranno a cadere. Fra i costi che verranno a cadere vi possono essere eventualmente i costi dell'elettricità delle parti comuni, dato che in futuro apparirebbero fra le spese accessorie. Se in precedenza non venivano considerati spese accessorie, con la loro separazione la pigione netta deve diminuire in misura corrispondente. In caso di nuovi edifici i costi dell'impianto devono essere ripartiti e gli eventuali incentivi ricevuti devono essere dedotti. Vengono però a cadere anche i costi dell'energia elettrica, che in precedenza venivano fatturati dal gestore della rete pubblica di distribuzione. Il locatario conosce questi costi. In base al calcolo dei costi di produzione presentato egli può pertanto valutare senz'altro le ripercussioni economiche delle nuove spese accessorie.

#### **Introduzione di nuove spese accessorie con modulo di notifica; proposta di formulazione:**

Approvvigionamento di energia solare dall'impianto fotovoltaico (*sul posto*) con relativo atto aggiuntivo concernente il raggruppamento ai fini del consumo proprio come da allegato al presente modulo di notifica e addebito di tutti i costi per l'approvvigionamento elettrico da impianto fotovoltaico e rete pubblica a titolo di spese accessorie. Le nuove spese accessorie non contengono posizioni incluse finora nella pigione netta\*. Sono stati chiesti incentivi finanziari per l'impianto fotovoltaico e si presume che ammontino a fr. X. \*\*

Per ulteriori spiegazioni cfr. foglio allegato datato (data)

\* *Alternativa:* Finora nella pigione netta erano inclusi soltanto i costi per (indicare le posizioni, p. es. elettricità delle parti comuni). Il canone di locazione netto viene ridotto in misura corrispondente a questi costi (cfr. conteggio allegato).

\*\* *Alternativa:* Sono stati erogati incentivi finanziari per un importo di fr. X.

## Impugnabilità

Innanzitutto va notato che i locatari con un contratto di locazione in essere possono rifiutarsi di partecipare all'RCP. A tal fine non devono in linea di principio impugnare la modifica del contratto, ma possono semplicemente dichiarare di non partecipare all'RCP. I locatari devono essere informati su questo diritto. Poiché una modifica del contratto notificata con un modulo ufficiale ha in linea di principio effetto se non viene impugnata entro il termine, i locatari devono essere invitati a comunicare entro lo stesso termine il rifiuto di partecipare all'RCP. Si raccomanda ai locatari di dichiararlo con lettera raccomandata per motivi probatori. Una procedura più elegante sarebbe chiarire la disponibilità a partecipare prima dell'introduzione e inviare il modulo solo ai locatari interessati ad aderire.

In linea di principio, le modifiche contrattuali possono essere impugunate come abusive entro 30 giorni dal ricevimento del modulo di notifica presso l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione. L'impugnazione presuppone che l'adesione all'RCP essenzialmente non venga messa in discussione, poiché è sufficiente la semplice comunicazione del rifiuto della partecipazione. Tuttavia possono essere considerate abusive, per esempio, le disposizioni dell'RCP o anche la definizione della pigione. Nella regolamentazione dell'RCP, l'Ufficio di conciliazione ed eventualmente più avanti il Tribunale (tribunale competente in materia di locazione o tribunale civile) devono osservare, oltre al diritto di locazione, anche le norme della legislazione sull'energia. Per quanto concerne la definizione della pigione e l'introduzione formale delle spese accessorie si applica il diritto di locazione.

Inoltre la controprestazione dovuta dal locatario viene definita dalle norme sulla formazione dei prezzi. Pertanto, se i calcoli sono corretti, non può essere eccessiva né abusiva. Invece l'introduzione di nuove spese accessorie può essere impugnata se per esempio comporta un doppio addebito delle medesime prestazioni. Questo può essere il caso se fino a quel momento l'elettricità delle parti comuni era inclusa nella pigione netta e successivamente figura fra le spese accessorie, senza che la pigione netta sia stata ridotta in misura corrispondente.

## Decisione di non partecipare al raggruppamento

A differenza del diritto di locazione, la LEnE consente ai locatari di respingere queste modifiche contrattuali e decidere di continuare ad acquistare l'energia elettrica esclusivamente dal gestore della rete di distribuzione. Questo diritto di scelta spetta solo ai locatari che hanno un rapporto di locazione in essere, se il consumo proprio viene introdotto per la prima volta. Per rifiutare la partecipazione occorre una dichiarazione esplicita indirizzata al locatore. Il locatario dovrebbe essere reso attento a questa possibilità, preferibilmente nel quadro di un'informazione tempestiva, in ogni caso però con una lettera di accompagnamento allegata al modulo di notifica. La dichiarazione di questa scelta dovrebbe avvenire ai sensi del diritto di locazione entro il termine di impugnazione delle modifiche contrattuali notificate, perché in base al diritto di locazione tali modifiche entrano in vigore se non sono state impugunate tempestivamente.

Se la modifica contrattuale viene rifiutata, l'installazione tecnica deve essere adattata, in funzione della situazione, in modo che i locatari interessati possano continuare a farsi approvvigionare interamente dal gestore della rete di distribuzione. I costi derivanti da questo rifiuto sono a carico del locatore e non devono essere imputati ai locatari che hanno scelto di mantenere il servizio universale.

Secondo la valutazione della EICom<sup>7</sup>, è ammissibile che il consumo di elettricità delle parti che non desiderano aderire all'RCP venga dedotto matematicamente dal consumo di elettricità dell'RCP, a condizione che il gestore della rete disponga di tutti i dati di misurazione necessari (provenienti dalla gestione della rete). Il prerequisito è che l'RCP, i centri di consumo non partecipanti all'RCP ed eventualmente l'impianto di produzione dispongano di uno smart meter. Come di consueto, riceveranno dal GRD la fornitura di elettricità

<sup>7</sup> Comunicazione EICom del 17 aprile 2023, [Comunicazioni \(admin.ch\)](#)

di rete e anche la fattura dell'energia elettrica. Con questa soluzione, si possono evitare lunghi e costosi cablaggi e allacciamenti separati dei singoli appartamenti, soprattutto in edifici esistenti. Attualmente, tuttavia, non esiste alcun obbligo per i gestori della rete di offrire una soluzione di questo tipo.

### **3.5 Procedura in caso di prima locazione o cambiamento di locatario**

In caso di prima occupazione di nuove costruzioni, i locatari sono obbligati a partecipare all'RCP con un atto aggiuntivo al contratto di locazione. Tale atto aggiuntivo deve riportare in forma scritta le disposizioni relative alla regolamentazione minima. La forma scritta è richiesta anche per disposizioni di più ampia portata. Per soddisfare questi requisiti formali, l'atto aggiuntivo al contratto dovrebbe essere firmato da tutte le parti contraenti. Il contratto di locazione prevede l'esplicita separazione dei costi relativi all'energia elettrica come spese accessorie e dichiara che le disposizioni concernenti l'RCP sono parte integrante del contratto. Di regola il locatore avrà anche già scelto quale prodotto elettrico acquistare dal GRD. Nella medesima situazione si trova anche un subentrante in caso di cambiamento di locatario.

Solo i grandi consumatori con libero accesso alla rete possono rifiutare questo tipo di adesione all'RCP.

### **3.6 Particolarità in caso di rapporti di locazione nell'ambito di cooperative d'abitazione**

Le condizioni di tutela previste dal diritto di locazione, dalla LEn e dall'OE n sono imperative. Valgono anche per i rapporti di locazione in cui i locatari sono simultaneamente soci di una cooperativa. Pertanto l'atto aggiuntivo al contratto di locazione raccomandato per l'RCP (come da allegato) può essere applicato senz'altro anche ai rapporti di locazione nell'ambito di cooperative d'abitazione, eventualmente con adattamenti delle regole democratiche vigenti nella cooperativa in questione per i soci/locatari. La particolarità di questo tipo di locatari è solo che sono simultaneamente soci di una cooperativa e in virtù di tale affiliazione possono essere obbligati tramite gli statuti della cooperativa a partecipare all'RCP. In tal modo può decadere la possibilità di sottrarsi alla partecipazione se l'RCP viene introdotto in un rapporto locativo in essere. Ciò non esonera però la cooperativa dall'obbligo di disciplinare più dettagliatamente l'RCP concreto e di far decidere la questione in base agli statuti. Di regola la partecipazione vale sia per i rapporti locativi in essere sia per quelli nuovi, a meno che la deliberazione non contenga altre disposizioni in tal senso. Non diversamente dagli altri rapporti locativi a questo RCP appartiene, oltre ai locatari, anche il locatore, in questo caso la cooperativa.

### **3.7 Formazione dei prezzi**

L'art. 16 OE n disciplina le modalità per l'addebito e per il calcolo dei costi applicabili. Questi sono suddivisi secondo il cpv. 1 in costi per l'elettricità acquistata esternamente e costi per l'elettricità prodotta internamente e al contempo consumata (vale a dire il consumo proprio dell'RCP). Questi ultimi sono contemplati insieme ai costi della misurazione interna, della fornitura dei dati, dell'amministrazione e della contabilizzazione (di seguito designati come «costi accessori dell'elettricità»). Per queste due voci di costo, dal 1° gennaio 2023 si applicano le seguenti disposizioni:

- a. I costi per l'elettricità acquistata esternamente comprendono i costi dell'energia, dell'utilizzazione della rete e della misurazione nel punto di misurazione dell'RCP, oltre a tutte le relative tasse (art. 16 cpv. 1 lett. a OE n). Questi costi sono da addebitare ai locatari in funzione del consumo e senza ulteriori supplementi.
- b. Per l'addebito dei costi per l'elettricità prodotta internamente, compresi i costi accessori dell'elettricità, al singolo partecipante all'RCP può essere addebitato a titolo forfettario al massimo l'80 % dell'importo che, in caso di mancata partecipazione all'RCP, sarebbe dovuto nel quadro del prodotto elettrico standard esterno per la quantità di energia elettrica corrispondente (art. 16 cpv. 1 lett. b OE n). In questo approccio forfettario il proprietario fondiario non è tenuto a presentare i costi dettagliati.

In alternativa al suddetto importo forfettario di cui all'art. 16 cpv. 1 lett. b OE n, il proprietario fondiario può addebitare al locatario, ai sensi dell'art. 16 cpv. 2, anche i suoi costi effettivi per l'elettricità interna, compresi

i costi accessori dell'elettricità (vedere capitolo seguente). Da ciò vanno dedotti, in primo luogo, i ricavi conseguiti attraverso l'elettricità immessa in rete (cpv. 2). In secondo luogo, può addebitare al massimo l'importo che il singolo locatore dovrebbe pagare per la quantità di energia elettrica corrispondente nel quadro del prodotto elettrico standard esterno del servizio universale, nel senso di una regolamentazione del prezzo massimo. In altre parole, i costi sostenuti se il locatore non fosse nell'RCP. Se i costi interni sono inferiori ai costi di tale prodotto elettrico standard esterno, oltre ai costi interni può essere fatturata al massimo la metà del risparmio ottenuto (cpv. 3 OEn). I capoversi 2 e 3 corrispondono quindi alla regolamentazione relativa al conteggio dei costi per l'elettricità interna dell'RCP con i locatari prima del 2023.

La Figura 3 illustra le due possibilità di conteggio «forfettario» ed «effettivo» per i costi dell'elettricità interna. In entrambi i casi, il consumo di elettricità individuale di ogni partecipante all'RCP (locatario) deve essere rilevato e, sulla base di questa quantità di elettricità individuale, devono essere addebitati i costi per il consumo proprio in funzione del consumo, vale a dire per kWh consumato. Nel caso del metodo forfettario, infatti, il valore di riferimento per determinare il massimale di prezzo dell'80 % deve essere basato sul consumo individuale dei singoli partecipanti all'RCP. Se invece si sceglie il metodo «effettivo» basato sui costi, si devono continuare a rispettare i «pilastri centrali della regolamentazione finora in vigore» (cfr. note esplicative del novembre 2022, pag. 7) Ciò significa anche che i costi della produzione interna di elettricità (costi dell'impianto di produzione) devono essere fatturati in funzione del consumo, nel senso di una ripartizione dei costi il più possibile equa su chi li ha causati.

Poiché i costi accessori dell'elettricità (misurazione interna, fornitura dei dati, amministrazione e contabilizzazione) hanno un rapporto meno diretto con il consumo di elettricità individuale, il proprietario fondiario può addebitare, come in precedenza, tali costi in parti uguali in assenza di una diversa disposizione. Questi costi possono quindi essere suddivisi, per esempio, mensilmente per il numero di partecipanti all'RCP e fatturati come costi fissi. È anche possibile fatturare i costi accessori dell'elettricità per kWh, come i costi del consumo proprio. Indipendentemente dal modo in cui vengono fatturati i costi accessori dell'elettricità, essi devono essere presi in considerazione nel confronto con i costi del prodotto elettrico standard senza RCP, sia nell'importo forfettario dell'80 % che nell'addebito dei costi effettivi. I costi del consumo di elettricità per gli impianti e i locali comuni (p. es. scala, cantina, soffitta) vengono solitamente addebitati ai locatari tramite una chiave di ripartizione. Sono le cosiddette spese accessorie neutre, che vengono solitamente ripartite in base al numero di appartamenti o, nel caso di contratti di locazione misti (affitti residenziali e commerciali nello stesso immobile), in base alle quote di valore. Nella logica dell'OEn, devono essere rispettate le stesse regole di addebito dei costi dell'elettricità consumata direttamente dai locatari (vedere anche capitolo 3.9).

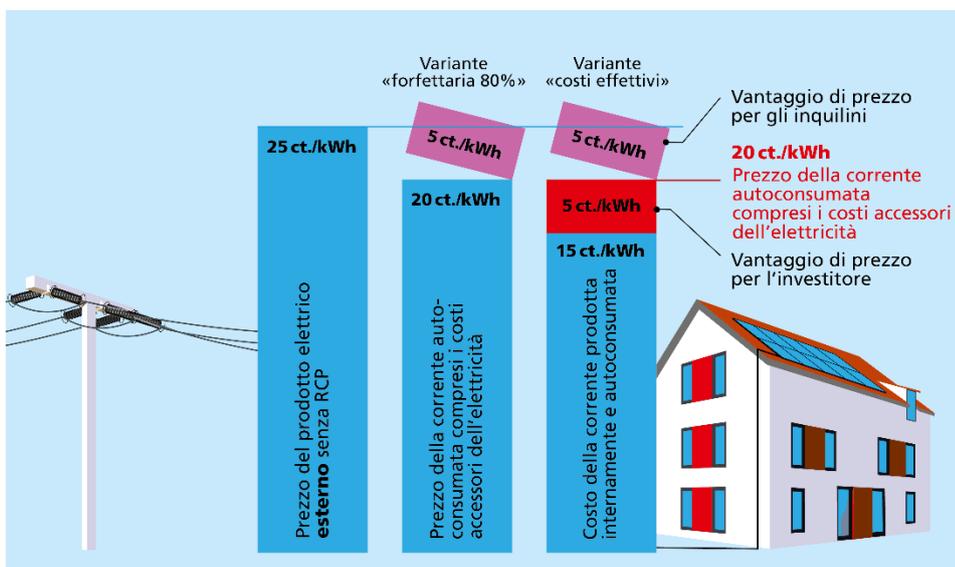


Figura 3: Possibilità di conteggio per corrente interna nell'RCP: «forfettario» (80 %) o «effettivo» con ripartizione del risparmio rispetto al prodotto elettrico standard senza RCP tra locatario e proprietario fondiario.

## Electricità acquistata esternamente

Nella fatturazione dell'elettricità acquistata esternamente (art. 16 cpv. 1. lett. a OEn), ai locatari che partecipano all'RCP vanno addebitati i costi effettivi fatturati dal fornitore di elettricità, senza alcun supplemento. La Tabella 1 mostra con un esempio gli elementi che compongono i costi per l'elettricità acquistata esternamente. Si prega di notare in particolare che i costi per la misurazione dell'energia si riferiscono unicamente al contatore del GRD («contatore principale»), e non ai contatori all'interno dell'RCP.

Nel caso di tariffe di potenza<sup>8</sup> integrate nei costi della rete per l'elettricità acquistata esternamente, queste possono essere trasferite ai partecipanti dell'RCP in base alla potenza acquistata individualmente o essere incluse nel prezzo per kWh per l'elettricità acquistata esternamente.

Se l'elettricità acquistata esternamente viene prelevata dal GRD con tariffa doppia (alta/bassa), essa deve essere trasferita ai partecipanti dell'RCP. Se i contatori impiegati non consentono facilmente questa distinzione, è possibile anche l'applicazione di una tariffa mista ponderata in base all'effettivo consumo di elettricità esterna dell'RCP.

<b>Esempio di una fattura dell'elettricità per tre mesi, con misurazione della potenza</b>			
Base di prezzo 2018			
	<b>Consumo</b>	<b>Prezzo/kWh</b>	<b>Importo</b>
	kWh	ct.	CHF
<b>Energia</b>			
Alta tariffa	1696	8.5	144.16
Bassa tariffa	1289	5.15	66.38
<b>Subtotale</b>			<b>210.54</b>
<b>Utilizzo rete</b>			
Potenza: 9.1 kW, 9.3 kW e 9.1 kW a CHF 3.60/kW			99.00
Lavoro alta tariffa	1696	6.38	108.20
Lavoro bassa tariffa	1289	4	51.56
Misurazione energia e potenza, senza trasformatore			120.00
Servizio di sistema Swissgrid	2985	0.32	9.55
<b>Subtotale</b>			<b>388.32</b>
<b>Tasse e prestazioni</b>			
Tassa di incentivazione	2985	2.3	68.66
Tassa e prestazioni per il Comune	2985	0.5	14.93
<b>Subtotale</b>			<b>83.58</b>
<b>Totale IVA esclusa</b>			<b>682.44</b>
IVA, 7.7 %			52.55
<b>Importo IVA inclusa</b>			<b>734.99</b>

Tabella 1: Esempio di prezzo del prodotto elettrico acquistato esternamente in un RCP

## Confronto dei costi interni dell'elettricità con il prezzo del prodotto elettrico standard senza RCP

Come descritto in precedenza, i costi del consumo proprio, compresi i costi accessori dell'elettricità, con il metodo di conteggio forfettario non devono superare l'80 % dei costi che si sosterebbero per il prodotto elettrico standard senza RCP. In caso di conteggio dei costi effettivi, questi non possono essere superiori a quelli del prodotto elettrico standard senza RCP. Di regola, tale prodotto elettrico standard non corrisponde al prodotto che l'RCP acquista effettivamente all'esterno (art. 18 cpv. 1 LEn e art. 16 cpv. 1 lett. a OEn), poiché l'RCP presenta un consumo più elevato e non è quindi più considerato un cliente della categoria «economia domestica».

A scopo di paragone, in entrambi i casi i costi interni sono da convertire nel formato di prezzo al kWh. I costi del prodotto elettrico standard comprendono i costi dell'elettricità (energia) acquistata dal GRD, compresi i costi di rete, i tributi e le prestazioni all'ente pubblico, inclusa eventuale IVA. Se il prodotto in questione è

<sup>8</sup> Le tariffe o i prezzi di potenza sono quote dei costi della rete calcolate sulla potenza elettrica massima mensile prelevata dalla rete. Più usuali sono le tariffe o i prezzi di lavoro, calcolati in base all'elettricità prelevata dalla rete (in kWh). Vedere art. 18 OAEI.

suddiviso in alta tariffa e bassa tariffa, bisogna tenerne conto al momento di determinare il prezzo di riferimento. Se per esempio si applica l'alta tariffa (AT) durante il giorno da lunedì a venerdì, e la bassa tariffa (BT) da sabato a mezzogiorno a domenica, il prezzo di riferimento si calcola in base a 11/14 dell'AT e 3/14 della BT<sup>9</sup>. Per ovvi motivi la situazione tariffaria di notte è irrilevante per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici. Se oltre ai costi per kWh del prodotto elettrico esterno viene fatturata anche una tariffa di base e/o una tariffa di potenza, questi costi devono essere convertiti nei kWh acquistati in tale periodo. Di conseguenza, il prezzo di riferimento per i kWh acquistati in questi casi corrisponde alla somma di corrispettivo per l'utilizzazione della rete (prezzo di lavoro più eventuali tariffe di base e prezzi di potenza), prezzo dell'energia, tributi e prestazioni all'ente pubblico, inclusa eventuale IVA<sup>10</sup>. In alternativa, per motivi di praticità, può essere utilizzato anche il prezzo dell'elettricità del rispettivo GRD per la categoria di consumo corrispondente (per gli appartamenti tipicamente il profilo H4) secondo il sito Internet «www.prezzi-elettricitaelcom.admin.ch». Si prega di notare che le tariffe sono indicate nel calcolatore ECom senza IVA.

Ai fini della semplificazione per i gestori dell'RCP e della trasparenza per i locatari, per l'applicazione dell'importo forfettario dell'80 % si consiglia in sintesi quanto segue:

#### **Compensorio di rete senza tariffa di base:**

I costi per l'elettricità prodotta internamente, compresi i costi accessori dell'elettricità, ammontano al massimo all'80 % del prodotto elettrico standard senza RCP. Per la determinazione del prodotto elettrico standard vengono ponderate AT e BT (a seconda del modello tariffario, p. es. AT per 11/14 e BT per 3/14). In alternativa, le parti possono anche orientarsi alle tariffe pubblicate dalla ECom, in particolare alla tariffa H4.

#### **Compensorio di rete con tariffa di base:**

Per l'elettricità prodotta internamente viene addebitato al massimo l'80 % della tariffa elettrica per kWh («tariffe di lavoro») del GRD (secondo il tariffario), per i costi accessori dell'elettricità al massimo l'80 % della tariffa di base/dei costi fissi addebitati dal GRD.

In alternativa a questa raccomandazione, le parti possono anche orientarsi alle tariffe pubblicate dalla ECom, in particolare alla tariffa H4. In esse sono incluse le tariffe di base (www.prezzi-elettricitaelcom.admin.ch).

### **3.8 Formazione dei prezzi alternativa: conteggio dei costi effettivi dell'elettricità prodotta internamente**

In alternativa al metodo forfettario, possono essere addebitati anche i costi effettivamente sostenuti (art. 16 cpv. 2 e 3 OEn). A differenza del conteggio forfettario, tuttavia, questi devono essere indicati in dettaglio secondo le pertinenti disposizioni del diritto di locazione (cfr. art. 257b cpv. 2 CO e art. 6b OLAL). L'art. 6 OLAL stabilisce che le spese di cui all'art. 17 LEn e all'art. 16 OEn possono essere fatturate come spese accessorie. A questo riguardo vigono anche altre norme, in base alle quali le spese accessorie vanno fatturate in funzione del consumo effettivo. In riferimento alle spese accessorie in genere, l'art. 4 cpv. 3 OLAL recita: «Le spese amministrative per la stesura del conteggio possono essere computate secondo il dispendio effettivo o nell'ambito delle aliquote usuali». Inoltre, i costi non devono essere superiori a quelli del prodotto elettrico standard senza RCP (vedere paragrafo precedente). Di seguito si illustrano la modalità di calcolo e la composizione delle singole voci di costo. Questo metodo corrisponde materialmente, anche se in forma leggermente abbreviata, alle disposizioni dell'art. 16 OEn prima dell'adeguamento del 1° gennaio 2023.

I costi dell'elettricità interna sono composti da:

- 1) il costo del capitale computabile dell'impianto di produzione,
- 2) i costi di esercizio e di manutenzione dell'impianto di produzione, nonché
- 3) i costi per la misurazione interna, la fornitura dei dati, l'amministrazione e la contabilizzazione.

<sup>9</sup> 11 mezzegiorate alla settimana su 14 come alta tariffa e 3 mezzegiorate su 14 come bassa tariffa.

<sup>10</sup> Per la questione dell'IVA vedere il capitolo 6.12

Inoltre, ai sensi dell'art. 16 cpv. 3 OEn, ai locatari non si possono fatturare costi dell'elettricità interna più elevati rispetto al prodotto elettrico standard che il singolo partecipante all'RCP potrebbe acquistare se non fosse nell'RCP. Per il confronto tra i costi interni dell'RCP e quelli del prodotto elettrico standard fanno stato da un lato i costi interni ai sensi di 1) - 3) dai quali vanno dedotti i ricavi derivanti dall'immissione in rete e dall'altro i costi del prodotto elettrico standard senza RCP, entrambi calcolati per kWh. Se in questo confronto i costi per il prodotto elettrico standard senza RCP sono superiori ai costi interni, il proprietario fondiario può addebitare ai locatari, oltre ai costi effettivamente sostenuti, al massimo la metà della differenza. Ciò significa che il proprietario fondiario può addebitare ai locatari a titolo aggiuntivo al massimo la metà del risparmio conseguito. In pratica, entrambe le parti approfittano dei risparmi generati dall'RCP.

Il conteggio del prezzo interno dell'elettricità nella Tabella 3 mostra come eseguire il calcolo nella pratica. Il modulo del modello di calcolo si può scaricare dal sito <https://www.swissolar.ch/it/know-how/redditivita/rcp-consumo-proprio>. Di seguito vengono illustrati i dettagli riguardanti i vari parametri considerati nel metodo di calcolo.

### Costi del capitale

I costi del capitale si calcolano sulla base dei costi di investimento dell'impianto di produzione di energia elettrica, dedotti eventuali incentivi finanziari ricevuti. Gli investimenti includono tutti i costi in relazione diretta con l'installazione dell'impianto. Si tratta dei moduli fotovoltaici veri e propri, degli inverter e di altri componenti dell'impianto, di eventuali lavori su ponteggi e del montaggio, ma non è compreso l'impianto interno dell'edificio. La delimitazione tipica fra impianto fotovoltaico e impianto interno dell'edificio è costituita dal dispositivo di protezione dalle sovracorrenti dell'impianto fotovoltaico installato nel quadro elettrico di distribuzione. I costi del capitale comprendono anche i costi dei contatori interni all'RCP (incl. installazione), a meno che questi non siano coperti dai costi di misurazione e fatturazione. Se l'impianto fotovoltaico svolge la doppia funzione di generazione elettrica e involucro dell'edificio, bisogna dedurre la quota corrispondente dei costi per l'involucro dell'edificio. Per i nuovi edifici questa quota di costi dell'involucro può essere integrata nella pigione.

I costi del capitale dell'impianto fotovoltaico non possono, invece, essere integrati nella pigione. Gli incentivi finanziari vengono dedotti solo dopo averli ricevuti. Il calcolo del capitale si basa sul capitale effettivamente impiegato in ogni momento.

I costi del capitale da impiegare ogni anno vengono calcolati mediante una formula per le annualità. Il rendimento da utilizzare per il calcolo può superare al massimo dello 0,5 % il tasso di riferimento del momento<sup>11</sup>. La durata dell'ammortamento è pari a 25 anni. Riguardo al tasso di riferimento del momento, i costi annui del capitale senza quota di manutenzione possono essere calcolati con i fattori seguenti:

Tasso di riferimento	1,25 %	1,50 %	1,75 %	2,00 %	2,25 %	2,50 %
Supplemento di rischio	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Quota costi annui del capitale	4,97 %	5,12 %	5,27 %	5,43 %	5,58 %	5,74 %

Tabella 2: Fattori per il calcolo dei costi annui del capitale (annualità), composti da ammortamento e interesse del capitale (tasso di riferimento più 0,5 % di supplemento di rischio).

Se l'impianto viene realizzato da terzi (p. es. contracting), che si servono di un finanziamento da parte di altri terzi, in linea di principio il proprietario fondiario può conteggiare gli interessi effettivamente dovuti. Il limite superiore di prezzo fissato dal prodotto elettrico standard esterno si applica però in ogni caso (vedere sotto).

### Costi di esercizio e di manutenzione

Nel caso dei costi di esercizio occorre applicare i costi effettivamente sostenuti. Se non si conoscono ancora, per l'impianto fotovoltaico ci si può basare su costi di 3-4 ct./kWh<sup>12</sup> di elettricità prodotta. Gli investimenti per riparazioni importanti, come la sostituzione di un inverter, possono essere ripartiti sull'arco di

<sup>11</sup> Nella sentenza 4A\_554/2019 del 26 ottobre 2020, nel corso della verifica se una pigione iniziale fosse abusiva, il Tribunale federale ha modificato la propria prassi: nel quadro del «metodo assoluto» (separato dalla pigione applicata fino a quel momento) per il calcolo del rendimento netto ammissibile ha applicato al tasso di riferimento un supplemento del 2,0 % invece dell'usuale 0,5 %. Peraltro non è chiaro se tale nuovo valore valga anche per la definizione della pigione dopo investimenti destinati ad accrescerne il valore, che è determinante a questo proposito. Perciò in questo caso si continua a calcolare con un supplemento di rischio dello 0,5 %.

<sup>12</sup> Fonte: SvizzeraEnergia, Costi di esercizio degli impianti fotovoltaici, 2017, [www.bfe.admin.ch](http://www.bfe.admin.ch) → Pubblicazioni

diversi anni ed essere imputati come costi di esercizio, per evitare forti fluttuazioni del prezzo. Anche un eventuale affitto del tetto rientra nei costi di esercizio.

In questi costi non sono inclusi i costi per la contabilizzazione delle spese accessorie da parte del proprietario fondiario o dell'amministratore. In base al diritto di locazione questi costi vengono riscossi entro i limiti delle tariffe usuali tramite le spese accessorie complessive.

#### Dati relativi all'impianto e alla possibile resa

		Variabili	
<b>Impianto</b>			
Anno messa in servizio / Anno attuale / Età impianto		2023	2023 0 anni
Potenza installata		30 kWp	
Resa prevista: calcolo o valore anno precedente		29000 kWh/anno	29'000 kWh/anno
Stima 1)		28'800 kWh/anno	
Quota consumo proprio prevista o valore anno precedente		60 %	17'400 kWh/anno
<b>Contesto dei tassi</b>			
Tasso riferimento attuale		1.25 %	
Supplemento di rischio		0.5 %	
Rendimento massimo conseguibile sui costi del capitale		1.75 %	0.0175
<b>Prezzi elettricità</b>			
Rimunerazione immissione elettricità		10 ct./kWh	(Verificare condizioni locali)
Costi prodotto elettrico acquistato esternamente (media AT, BT e costi fissi) 2)		29 ct./kWh	(Verificare condizioni locali)

#### Costi impianto fotovoltaico

		Costi effettivi	Costi annui
<b>Costi investimento</b>			
Costi lordi impianto		59000 Fr	
Rimunerazione unica		- 12'000 Fr	
Totale costi investimento e annualità		47'000.00 Fr	2'337.29 Fr/anno 3)
<b>Costi di esercizio</b>			
Manutenzione	Costi annui effettivi	470 Fr	
Pezzi di ricambio	Costi annui effettivi	500 Fr	
Manutenzione, ricambi 4)	oppure 3.0 ct./kWh elettricità generata	0.00 Fr	
Totale costi di esercizio			970.00 Fr/anno
<b>Ricavi</b>			
Ricavi dall'immissione in rete	11'600 kWh a	10.0 ct.	-1'160.00 Fr/anno
<b>Totale costi annui esercizio e capitale</b>			<b>2'147 Fr/anno</b>
Costi per kWh in consumo proprio		17'400 kWh a	<b>12 ct./kWh</b>

#### Costi per la misurazione, la contabilizzazione e l'amministrazione (costi accessori elettricità):

Consumo proprio dell'unità abitativa, per anno	17'400 kWh/anno
Costi misurazione, contabilizzazione e amministrazione, per anno	800 Fr/anno
Costi misura, contabiliz. e amministrazione, riferiti al consumo	5 ct./kWh

#### Calcolo del prezzo, incl. spese accessorie elettricità sec. suddivisione della rendita:

a) Costi interni: costi per kWh in consumo proprio incl. costi accessori elettricità:	17 ct./kWh
b) Costi del prodotto elettrico esterno standard 2)	29 ct./kWh
Media tra a) e b): limite ammesso per la tariffa elettrica interna	23 ct./kWh

**Tariffa elettrica interna per la rifatturazione ai locatari, incl. spese accessorie elettricità** **23 ct./kWh**

**Tariffa elettrica interna per la rifatturazione ai locatari, excl. spese accessorie elettricità** **17 ct./kWh**

Tabella 3: Calcolo dei costi dell'energia elettrica prodotta in proprio in base all'esempio di un impianto da 30 kW. La relativa tabella Excel si può scaricare da <https://www.swissolar.ch/it/know-how/redditivita/rcp-consumo-proprio>

## **Rimunerazione dell'immissione**

Dai costi annuali del capitale e dai costi di esercizio vanno dedotti i ricavi dell'immissione di energia in rete, inclusa l'eventuale vendita di GO.

## **Prezzo dell'elettricità consumata in proprio**

Complessivamente il risultato corrisponde ai costi annui effettivi dell'impianto di produzione. A sua volta, tale costo è diviso per l'intero consumo proprio. Si ottiene così il prezzo dell'energia elettrica consumata in proprio per kWh.

## **I costi per la misurazione interna, la fornitura dei dati, l'amministrazione e la contabilizzazione (costi accessori dell'elettricità)**

A differenza dell'addebito dei costi dell'elettricità prodotta internamente, l'addebito dei costi per la misurazione e le spese amministrative (costi accessori dell'elettricità) non deve necessariamente basarsi sul consumo. Il locatore può addebitare i costi come importo fisso per ogni partecipante all'RCP (o in base alle dimensioni dell'appartamento), poiché i costi accessori dell'elettricità sono di solito costi fissi e vengono sostenuti indipendentemente dall'energia utilizzata/consumata dall'impianto fotovoltaico. Tuttavia, possono essere fatturati anche sulla base dei chilowattora di elettricità consumata. In quest'ultimo caso è necessario effettuare in anticipo una stima della quota di elettricità acquistata direttamente. Tale valore può derivare dai calcoli per la realizzazione dell'impianto o dai dati dell'anno precedente. Oltre ai costi fissi, come gli ammortamenti, nel calcolo vi sono molti altri parametri variabili, che possono cambiare di anno in anno. Pertanto i costi vanno calcolati ogni anno, determinando nuovamente il prezzo dell'elettricità.

Se i costi accessori dell'elettricità sono fatturati come importo fisso, è necessario garantire che i limiti massimi siano rispettati secondo le disposizioni dei paragrafi precedenti. In tutti i casi (importo fisso o per kWh), deve essere garantito un conteggio trasparente nei confronti dei partecipanti all'RCP.

Ai fini della trasparenza, come indicato alla fine del capitolo 3.7, nei comprensori di rete senza tariffa di base si raccomanda di non computare i costi accessori dell'elettricità come importo fisso, bensì di integrarli nella tariffa dell'energia solare interna. In questo modo è più agevole capire che un partecipante all'RCP, indipendentemente dal suo consumo di elettricità, non subisce alcuno svantaggio rispetto alla situazione senza RCP. Al contrario, la scelta di un importo fisso appare più sensata nei comprensori di rete in cui il GRD impone una tariffa di base al consumatore finale.

## **3.9 Conteggio per i partecipanti all'RCP**

Gli apparecchi per la misurazione dell'elettricità venduta ai membri dell'RCP devono soddisfare i requisiti dell'ordinanza sugli strumenti di misurazione (OStrM) e dell'ordinanza del Dipartimento federale di giustizia e polizia (DFGP) sugli strumenti di misurazione dell'energia e della potenza elettriche (OSMisE), laddove tale misurazione è utilizzata anche per il conteggio<sup>13</sup>. Fare riferimento in particolare all'art. 5 OStrM. In genere vengono utilizzati contatori certificati MID. Le prescrizioni dell'art. 8a OAEI per i sistemi di misurazione intelligenti del GRD, invece, non sono determinanti per l'organizzazione interna delle misurazioni. Le misurazioni, che non sono utilizzate per il conteggio, ma per esempio per visualizzare il consumo o la produzione o per altri servizi, non devono soddisfare necessariamente i criteri di dette ordinanze. L'RCP può esternalizzare l'esecuzione delle misure interne a un fornitore di servizi.

L'esempio nella Tabella 4 mostra come può essere strutturata la fatturazione dell'elettricità e come può essere integrata nelle procedure di conteggio già esistenti per le spese accessorie. A differenza della Tabella 3, che presenta il procedimento di calcolo per i costi dell'energia prodotta e consumata in proprio, in questo caso vengono presentati i costi complessivi, includendo l'acquisto di energia elettrica esterna, le tasse e i costi di servizi e contabilizzazione. Si consiglia di indicare annualmente nella fattura anche il costo del prodotto elettrico standard senza RCP, che viene utilizzato, come descritto nel capitolo 3.7, per calcolare il prezzo dell'energia elettrica interna.

<sup>13</sup> Si veda al riguardo anche la scheda informativa dell'Istituto federale di metrologia METAS: «Scheda informativa Raggruppamento ai fini del consumo proprio (RCP) e sistemi di misurazione intelligenti per l'energia elettrica», [www.metas.ch/metas/it/home.html](http://www.metas.ch/metas/it/home.html) > Documentazione > Basi legali > Strumenti di misurazione dell'energia e della potenza elettriche

<b>Elettricità dalla rete</b>					
Alta tariffa	12'300 kWh	CHF/kWh	0.085	CHF	1'045.50
Bassa tariffa	10'300 kWh	CHF/kWh	0.052	CHF	530.45
Utilizzo rete, tasse e contributi (contatore principale)	22'600 kWh	CHF/kWh	0.113	CHF	2'553.80
<b>Totale elettricità dalla rete</b>	<b>22'600 kWh</b>			<b>CHF</b>	<b>4'129.75</b>
<b>Costi elettricità</b>					
Elettricità dalla rete (tariffa media)	22'600 kWh	CHF/kWh	0.18	CHF	4'129.75
Autoconsumo fotovoltaico	17'400 kWh	CHF/kWh	0.15	CHF	2'610.00
<b>Totale consumi / costi</b>	<b>40'000 kWh</b>			<b>CHF</b>	<b>6'739.75</b>
<b>Costi accessori elettricità interna</b>					
Servizio ditta di contabilizzazione				CHF	350.00
Costi amministrazione				CHF	450.00
<b>Totale costi accessori elettricità</b>				<b>CHF</b>	<b>800.00</b>
<b>Totale costi elettricità</b>	<b>40'000 kWh</b>		<b>100.0%</b>	<b>CHF</b>	<b>7'539.75</b>
Elettricità per pompa di calore – costi allocabili al riscaldamento	22'080 kWh		55.2%	CHF	4'161.94
Elettricità per consumi abbonati	16'440 kWh		41.1%	CHF	3'098.84
Elettricità per consumi padronali	1'480 kWh		3.7%	CHF	278.97

Tabella 4: Esempio di un conteggio delle spese accessorie, incluso il consumo proprio per un RCP in una casa plurifamiliare di piccole dimensioni. Viene rappresentato il consumo complessivo dello stabile; la ripartizione fra i singoli appartamenti avviene in base al consumo misurato per ogni appartamento. Fonte: NeoVac.

Non è stato stabilito inequivocabilmente se in determinati casi un partecipante speciale all'RCP, per esempio una società di vendita facente parte di un RCP con molti appartamenti, possa ottenere un prezzo dell'energia solare differente da quello degli altri partecipanti. In considerazione delle norme della LAEI e della OAEI (gruppi di clienti differenti con caratteristiche di consumo diverse), quando vi siano notevoli differenze fra i partecipanti all'RCP parrebbe possibile stabilire prezzi differenti.

La fatturazione dei costi può essere affidata anche a un fornitore di servizi esterno. Su incarico di SvizzeraEnergia, Energie Zukunft Schweiz ha individuato e riassunto i fornitori noti nel documento «Soluzioni per la fatturazione del consumo proprio di elettricità solare<sup>14</sup>».

<sup>14</sup> [www.bfe.admin.ch](http://www.bfe.admin.ch) → Pubblicazioni

## 4 RCP fra proprietari fondiari

### 4.1 Forma giuridica

Ai sensi dell'art. 17 cpv. 1 LEnE, i proprietari fondiari che partecipano a un RCP devono stipulare un accordo non solo con il gestore della rete, ma anche tra di loro. L'inquadramento deve rientrare nelle forme del diritto privato. La legge non specifica ulteriormente la natura dell'accordo. Se diversi proprietari fondiari (proprietari di immobili separati) si raggruppano in un RCP, per garantire la continuazione del raggruppamento e proteggere l'investimento del proprietario dell'impianto è tuttavia consigliabile disciplinare l'RCP con un contratto di servitù ed eventualmente un regolamento (Regolamento per l'uso e l'amministrazione), oltre a iscriverlo nel registro fondiario. In questo modo, i proprietari fondiari che partecipano all'RCP si impegnano reciprocamente, anche con effetto per eventuali successori legali e locatari partecipanti all'RCP, a mantenere l'RCP conforme all'accordo concluso tra loro. Una regolamentazione dell'RCP basata su un contratto di società è possibile ma sconsigliabile, perché con una società non si può garantire né la protezione dell'investimento del proprietario dell'impianto né la continuazione dell'RCP.

### 4.2 Contenuto

La servitù viene costituita con un contratto sotto forma di atto pubblico fra il proprietario del fondo, su cui si trova l'impianto fotovoltaico, e gli altri proprietari partecipanti; il contratto va poi iscritto nel registro fondiario. In virtù dell'art. 740a cpv. 2 CC il diritto dei partecipanti di uscire dalla comunione mediante rinuncia alla servitù può essere escluso per 30 anni al massimo mediante una convenzione stipulata nella forma prescritta per il contratto di costituzione della servitù. Si consiglia di fissare la rinuncia a 30 anni e di farla annotare nel registro fondiario. Nel presente caso sono applicabili per analogia le norme concernenti la comproprietà (art. 740a cpv. 1 CC). Un'eccezione riguarda l'obbligo di esercizio e di manutenzione del proprietario dell'impianto. Tale obbligo è a suo carico. I relativi costi sono successivamente fatturati proporzionalmente ai partecipanti tramite il prezzo dell'energia elettrica. I partecipanti all'RCP devono accordarsi su un prodotto elettrico da acquistare all'esterno e su un rappresentante dell'RCP verso l'esterno (nei confronti del GRD ed eventualmente del fornitore di energia elettrica). Inoltre è consigliabile che nel regolamento vengano definiti al minimo i punti seguenti: le modalità per un cambiamento del prodotto elettrico acquistato all'esterno, la procedura di misurazione del consumo interno, le modalità della fornitura dei dati, dell'amministrazione e della contabilizzazione. In allegato è disponibile un esempio di un contratto di servitù con il relativo regolamento. I proprietari fondiari vincolati dal contratto di servitù si presentano nei confronti del GRD come comunione nel senso di una società semplice e pertanto rispondono solidalmente.

### 4.3 Prezzo dell'energia solare e contabilizzazione

In base all'art. 16 OEn, al momento della determinazione del prezzo dell'energia solare e della contabilizzazione dei costi della stessa non sono applicabili le norme sulla protezione degli inquilini. I partecipanti all'RCP sono liberi di stabilire il prezzo dell'energia solare. Se un partecipante all'RCP concede in locazione il suo immobile, deve rispettare le norme dell'art. 16 OEn e quindi allestire una fattura in funzione del consumo (vedere capitolo 3 della guida pratica).

### 4.4 Situazione nel caso della proprietà per piani (PPP)

In qualità di proprietari fondiari, i comproprietari di piani possono stipulare fra loro una convenzione per costituire un raggruppamento ai fini del consumo proprio oppure disciplinare il raggruppamento nel regolamento condominiale. In tal caso il raggruppamento è vincolato alle unità costituenti la PPP. Al fine di garantire la continuazione dell'RCP, si consiglia di definirlo nel regolamento condominiale o in una corrispondente convenzione addizionale.

Se al momento dell'introduzione dell'RCP in una comunione di comproprietari di piani esistente uno dei proprietari non desidera partecipare, deve ricevere un proprio contatore indipendente dall'RCP.

### **Contenuto del regolamento**

I comproprietari di piani, quali proprietari dell'impianto, devono accordarsi sul prodotto elettrico da acquistare esternamente e su un rappresentante nei confronti del GRD e del fornitore di energia. Inoltre è consigliabile prevedere nel regolamento le modalità per un cambiamento di questo prodotto, la misurazione del consumo interno, la fornitura dei dati, l'amministrazione e la contabilizzazione.

### **Contabilizzazione**

Se la comunione di comproprietari di piani ha finanziato congiuntamente l'impianto fotovoltaico, si può stabilire che il consumo proprio dell'energia elettrica solare non venga fatturato. Per la contabilizzazione ci sono poi due varianti: si possono usare normali contatori oppure la contabilizzazione si basa sullo smart meter. Nel caso di contabilizzazione con normali contatori per ogni unità di PPP, per il calcolo si procede preferibilmente nel modo seguente: dal totale dell'energia elettrica acquistata dalla centrale si deducono i ricavi dell'energia solare immessa nella rete. Il risultato viene poi ripartito in proporzione all'energia elettrica effettivamente consumata da ogni unità di PPP. Con uno smart meter vengono indicate per ogni unità di PPP l'elettricità solare consumata (gratuita) e l'elettricità consumata proveniente dall'azienda elettrica, che il singolo proprietario deve pagare. I ricavi dell'energia solare immessa in rete vengono accreditati ai proprietari in proporzione alle loro quote di valore (o alla loro partecipazione all'impianto fotovoltaico).

### **Locazione di un'unità di PPP**

Se il proprietario desidera fatturare al locatario i costi dell'elettricità, si consiglia di introdurre nel contratto di locazione un vincolo alle condizioni del regolamento condominiale e inoltre di prevedere sempre nel medesimo contratto che al locatario venga addebitata a titolo di spese accessorie la quota dei costi dell'elettricità del raggruppamento.

Se l'RCP è disciplinato da un contratto di società, nel contratto di locazione si dovrebbe stabilire che il locatario è vincolato a rispettare le condizioni della convenzione del raggruppamento della comunione di comproprietari e che al locatario viene conteggiata a titolo di spese accessorie la quota dei costi dell'elettricità del raggruppamento.

In entrambe le varianti occorre rispettare le norme dell'art. 16 OEn. Il comproprietario di piani che concede in locazione la sua unità è tenuto a contabilizzare l'elettricità in base al consumo effettivo (cfr. spiegazioni del capitolo 3). La sua quota di investimento nell'impianto fotovoltaico non può essere parte integrante della pigione netta.

### **Cambiamento di proprietario di un'unità di PPP**

Se l'RCP è disciplinato dal regolamento condominiale, in caso di cambiamento di proprietario detto regolamento è vincolante anche per il successore legale (art. 649a CC), che quindi entra a far parte dell'RCP. È consigliabile che nel contratto di compravendita il successore legale venga vincolato esplicitamente alle disposizioni dell'RCP.

Se l'RCP è disciplinato su base contrattuale, nella relativa convenzione occorre stabilire che in caso di cambiamento di proprietario di un'unità di PPP il successore legale del comproprietario di piani subentra al posto di quest'ultimo nel raggruppamento. Nella convenzione di raggruppamento si dovrebbe prevedere una pena convenzionale per il comproprietario di piani che vende la propria unità senza inserire nel contratto di compravendita l'effetto vincolante di detta convenzione.

Inoltre, in base all'OIBT, in caso di cambiamento di proprietario gli impianti elettrici con un periodo di controllo di dieci o venti anni devono essere controllati dopo cinque anni dall'ultimo controllo.

## 5 Allacciamento alla rete, prescrizioni tecniche

Le questioni tecniche e organizzative relative all'allacciamento alla rete e al consumo proprio sono disciplinate dettagliatamente nel manuale dell'AES per il consumo proprio («Handbuch Eigenverbrauchsregelung (HER)»), disponibile in tedesco e francese). È disponibile a pagamento su [www.strom.ch](http://www.strom.ch). Qui di seguito vengono riepilogate alcune informazioni pratiche.

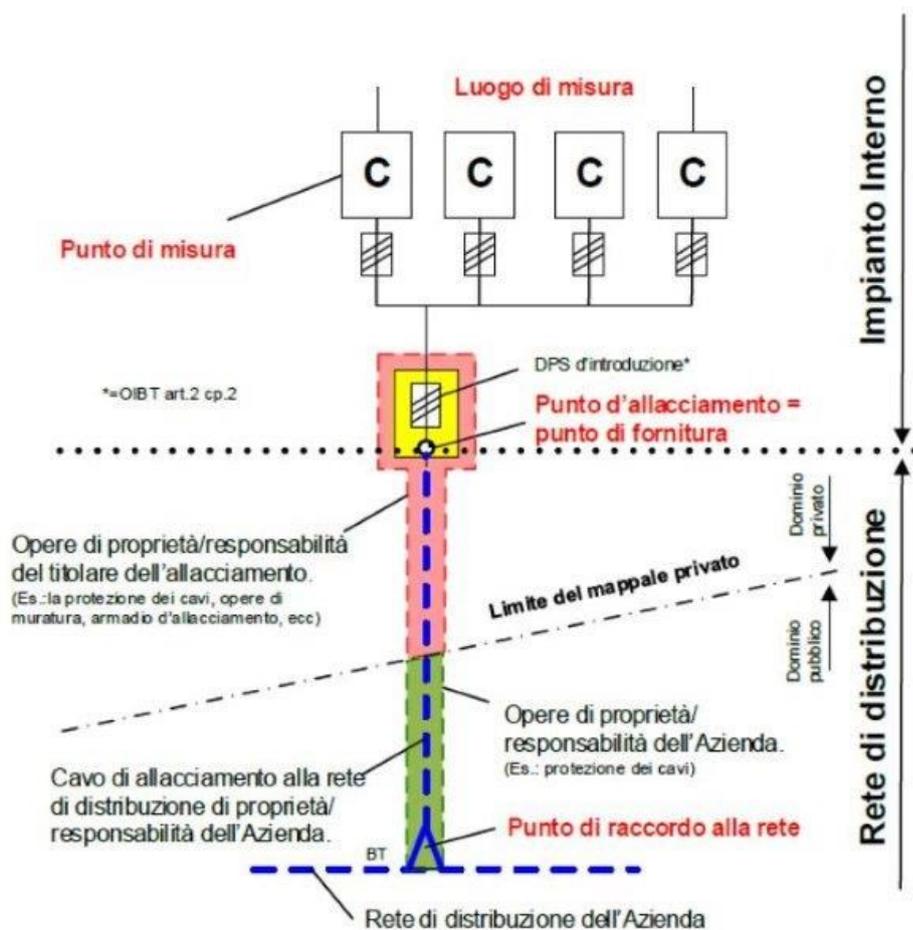


Figura 4: Schema dell'allacciamento alla rete, fonte: bulletin.ch 10/2017

### 5.1 Rapporto con i gestori della rete di distribuzione

Nell'RCP, tra i proprietari fondiari rappresentati dalla persona di contatto designata nei confronti del GRD sussiste un rapporto giuridico in relazione alla fornitura dell'elettricità di rete. Ulteriori dettagli sul rapporto tra RCP e GRD sono riportati nella lista di controllo allegata, con indicazioni sui punti da rispettare nella stesura di tali contratti.

Il rapporto fra RCP e GRD è regolamentato esplicitamente nell'articolo 18 OEn. I proprietari fondiari devono tra l'altro comunicare al gestore di rete i locatari che partecipano all'RCP e il rappresentante del raggruppamento. Vanno notificati anche i principali cambiamenti di utilizzo (p. es. abitazioni che iniziano a essere utilizzate a scopo commerciale). La costituzione di un RCP deve essere comunicata al GRD con almeno 3 mesi di anticipo per la fine di un mese. La Segreteria tecnica della ECom ne ha dedotto che il gestore di rete deve verificare i requisiti dell'RCP entro tre mesi dalla comunicazione delle informazioni necessarie per la valutazione e renderlo possibile, qualora siano soddisfatti i requisiti previsti dal diritto in materia di energia (cfr. Domande e risposte sulla Strategia energetica 2050, domanda 3).

I diritti e gli obblighi del GRD derivanti dalla legislazione dell'approvvigionamento elettrico (come p. es. LAEI, LEn) valgono nei confronti del raggruppamento ai fini del consumo proprio e non dei singoli partecipanti.

È comunque importante che il GRD sia informato sull'utilizzo dell'immobile e sui principali utilizzatori, come per esempio le pompe di calore o le stazioni di ricarica per veicoli elettrici.

Per quanto riguarda l'accesso alla rete, il servizio universale e la misurazione, il GRD deve trattare l'RCP come se fosse un unico consumatore finale con un unico punto di misurazione (art. 18 cpv. 1 LEnE). Il GRD informa il rappresentante dell'RCP designato in merito a tutti gli eventi rilevanti (p. es. interruzioni previste). Quest'ultimo, a sua volta, inoltra le informazioni corrispondenti ai membri dell'RCP.

Nel modello RCP, l'azienda di approvvigionamento elettrico può offrire sulla base del diritto privato la misurazione e la contabilizzazione all'interno del raggruppamento, insieme ad altri servizi (p. es. fornitura di energia elettrica a raggruppamenti con un consumo > 100 MWh). In considerazione dell'art. 10 LAEI tali servizi devono essere forniti disgiunti dall'esercizio regolamentato della rete.

## **5.2 Messa a disposizione di impianti utilizzati in precedenza dal gestore della rete di distribuzione**

Se in seguito alla costituzione del raggruppamento il punto di allacciamento (punto di fornitura) deve essere spostato e determinate linee di allacciamento e altre installazioni del GRD, per esempio dispositivi di misurazione, non sono più necessarie, è possibile trasferirle all'RCP dietro pagamento di un corrispettivo. A questo riguardo ogni proprietario fondiario dell'RCP paga al GRD la propria quota dei costi di capitale rimanenti degli impianti che non vengono più utilizzati o utilizzati solo in parte (art. 3 cpv. 2bis OAEI). In proposito occorre tenere conto dell'art. 17 cpv. 4 LEnE. Per gli adeguamenti tecnici di questo tipo occorre rispettare le norme usuali per le reti di distribuzione e gli impianti interni. Inoltre, la rete di distribuzione continua a non poter essere utilizzata nel consumo proprio (cfr. art. 14 cpv. 2 OEn). Rientra nel concetto di rete di distribuzione anche la rete di distribuzione utilizzata individualmente dal punto di allacciamento (domestico) al punto di raccordo (allacciamento). L'appartenenza di una linea o di un impianto ausiliario alla rete di distribuzione viene valutata indipendentemente dalla proprietà o dalla messa a disposizione per l'uso. Secondo la legge vigente, il consumo proprio non è possibile nemmeno se il gestore della rete mette a disposizione la propria rete di distribuzione a pagamento o trasferisce la proprietà di una linea o di un impianto ausiliario. Non appena la rete di distribuzione viene utilizzata, il consumo proprio non sussiste più e, ai sensi dell'art. 14 cpv. 2 LAEI, al gestore della rete di distribuzione è dovuto il corrispettivo per l'utilizzazione della rete<sup>15</sup>.

## **5.3 Controllo periodico ai sensi dell'OIBT (ordinanza sugli impianti a bassa tensione)**

Conformemente all'ordinanza sugli impianti a bassa tensione (OIBT), tali impianti devono essere sottoposti a controlli periodici. A questo riguardo in caso di costituzione di un RCP non ci sono cambiamenti di rilievo. L'invito al controllo periodico ai sensi dell'OIBT continua a essere inviato dal GRD. Gli utilizzi rilevanti dell'RCP sono noti al GRD solo se gli vengono notificati i cambiamenti di utilizzo. È quindi obbligatorio comunicare al GRD l'adeguamento dell'utilizzo. Il GRD può scrivere direttamente ai singoli proprietari immobiliari oppure inviare l'invito alla rappresentanza dell'RCP, che poi lo trasmette agli interessati. Come risultato del controllo periodico viene rilasciato un nuovo rapporto di sicurezza. Deve essere inviato al gestore della rete di distribuzione entro il termine fissato.

Di regola le linee di collegamento fra due edifici sono equiparate agli impianti interni e di conseguenza sono soggette al medesimo obbligo di controllo come gli altri impianti interni degli edifici in questione.

## **5.4 Misurazione della produzione dell'impianto fotovoltaico**

Per gli impianti fotovoltaici fino a una potenza nominale AC massima di 30 kW è sufficiente misurare l'energia immessa nella rete, non occorre necessariamente misurare la produzione netta. In tal caso il contatore fra GRD e RCP funziona come contatore bidirezionale e misura sia l'energia proveniente dalla rete che quella immessa nella rete. Questa variante viene anche detta misurazione dell'eccedenza. Per gli impianti

<sup>15</sup> Questo precetto era già espresso nell'interpretazione del termine dell'iniziativa parlamentare 12.400, con la quale per la prima volta è stato disciplinato giuridicamente il consumo proprio. Fin dall'inizio era ovvio che il consumo proprio avvenisse solo nell'ambito delle proprie linee. Si tratta innanzitutto dei cosiddetti impianti interni, i cui costi sono sostenuti dal proprietario dell'immobile o dai locatari, indipendentemente dall'eventuale consumo proprio. Tali impianti interni possono avere dimensioni diverse; può trattarsi, per esempio, delle linee interne di una casa plurifamiliare, ma a volte anche delle installazioni di un intero quartiere.

fotovoltaici con una potenza superiore a 30 kVA, l'OAEI e l'ordinanza del DATEC sulla garanzia di origine e l'etichettatura dell'elettricità (OGOE) prescrivono l'obbligo di misurare la produzione netta dell'impianto fotovoltaico (cfr. art. 4 cpv. 4. OGOE) I costi della misurazione sono a carico del GRD, ossia dei consumatori finali del comprensorio di rete interessato, perché sono scaricati sui costi di rete.

## 6 Varie

### 6.1 Contracting

Per «contracting» si intende soprattutto l'affidamento di pianificazione, finanziamento, installazione ed esercizio degli impianti di produzione in proprio. Lo si può paragonare alle soluzioni di contracting già note per la fornitura di calore. Nel contracting il committente (prenditore di contracting) è il proprietario dell'impianto fotovoltaico, che vende l'elettricità all'RCP o, nel modello pratico GRD, al gestore di rete locale.

Dato che il contracting può avere diverse forme (p. es. costituzione di un diritto di superficie o stipulazione di un contratto per l'uso del tetto) occorre trovare una soluzione personalizzata. Vanno però rispettate le norme del diritto di locazione nel caso dell'RCP in base al capitolo 3 (in merito ai costi di capitale nel contracting, vedere le spiegazioni nel capitolo 3.8). A seconda della situazione il committente (prenditore di contracting) può assumersi, oltre alla fornitura dell'elettricità prodotta sul posto, anche altri servizi, come la misurazione del consumo e la contabilizzazione<sup>16</sup>.

### 6.2 Imposte

#### IVA

La fornitura di energia elettrica è soggetta all'IVA. Se un RCP, impianto fotovoltaico compreso, non è soggetto all'IVA, quando costruisce o compra l'impianto fotovoltaico paga l'IVA, ma non può dedurla come imposta precedente. Successivamente vende l'elettricità prodotta in proprio senza addebitare anche l'IVA. Lo stesso vale per l'elettricità acquistata esternamente. In questo caso l'IVA si paga all'acquisto dell'elettricità, mentre la rivendita interna avviene senza IVA.

Se invece l'RCP è assoggettato all'IVA, quando vende l'elettricità riscuote dai clienti finali anche l'IVA. In altre parole, l'RCP vende l'elettricità prodotta in proprio a un prezzo maggiorato dell'IVA, attualmente pari al 7,7 %. In compenso, nel proprio conteggio IVA, l'RCP può dedurre l'imposta precedente, pagata per esempio sull'acquisto di elettricità esterna o sulla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

#### Imposta sul reddito

L'imposta sul reddito è retta da norme cantonali e quindi vigono diverse modalità di tassazione. Le entrate dalla vendita di elettricità sono imponibili come reddito. Dai ricavi lordi si può tuttavia dedurre una percentuale costante come nel caso degli immobili, a titolo di forfait di manutenzione; lo stesso vale per gli interessi debitori. Invece i privati, al contrario delle società, non possono dedurre gli ammortamenti come costo. La produzione di elettricità per uso proprio non è imponibile (secondo la Conferenza svizzera delle imposte, situazione 2016, vedere più avanti).

#### Imposta sulla sostanza

Il valore dell'impianto fotovoltaico fa parte della sostanza imponibile.

#### Deducibilità fiscale

I costi degli impianti nell'ambito della sostanza privata possono essere dedotti come costi di manutenzione dell'immobile (di norma al più presto dopo 5 anni dalla costruzione della casa). (Lo stesso vale per i costi degli accumulatori a batteria, soprattutto se vengono installati contemporaneamente all'impianto fotovoltaico; in caso di installazione in tempi successivi spesso tali costi non sono deducibili!) Gli impianti fotovoltaici sono considerati sostanza privata se vengono installati sul proprio fondo utilizzato prevalentemente per scopi privati (non commerciali). In caso di installazione su tetti altrui i costi di investimento non sono deducibili dall'imposta sul reddito. In considerazione delle differenze cantonali, si consiglia di informarsi presso l'autorità fiscale cantonale.

<sup>16</sup> Per ulteriori informazioni sul contracting consultare la «Guida al contracting solare» di SvizzeraEnergia (in tedesco e francese)

**Maggiori informazioni:**

- Conferenza svizzera delle imposte (CSI):
- Analyse sur la qualification juridique fiscale des investissements dans les technologies respectueuses de l'environnement telles les installations photovoltaïques – Versione aggiornata del 27 agosto 2020 (solo in tedesco e francese)
- Swissolar: Scheda Prassi fiscale a livello cantonale e federale
- SvizzeraEnergia: Besteuerung von Solarstrom-Anlagen (solo in tedesco), 2022, [www.bfe.admin.ch](http://www.bfe.admin.ch) → Pubblicazioni

# Allegati

## Allegato 1: elenco delle abbreviazioni e spiegazioni tecniche

UFE	Ufficio federale dell'energia
CA	Comunità di autoconsumo
SRI	Sistema di remunerazione per l'immissione di elettricità
IPE	Impianto di produzione di energia
AAE	Azienda di approvvigionamento elettrico
RU	Rimunerazione unica per impianti fotovoltaici a livello federale, che copre al massimo il 30 % dei costi di investimento. L'organo d'esecuzione competente è la Pronovo AG ( <a href="http://www.pronovo.ch">www.pronovo.ch</a> )
PT	Scatola di allacciamento domestico (= punto di trasferimento)
HER	VSE Handbuch Eigenverbrauchsregelung (solo in tedesco)
GO	Garanzia di origine
RIC	Rimunerazione per l'immissione di energia a copertura dei costi
Produzione netta	Elettricità prodotta con l'impianto (produzione lorda), dedotta la quantità di elettricità consumata dall'impianto stesso (cfr. art. 11 cpv. 2 OEn)
RaSi	Rapporto di sicurezza (secondo l'art. 5 OIBT)
Smart meter	Nel presente documento si indica con tale nome uno strumento elettronico per misurare l'energia elettrica, che determina il profilo di carico degli utilizzatori
STC	Acronimo per "Standard Test Conditions", indica le condizioni standard di test per i moduli fotovoltaici. La potenza dei moduli fotovoltaici in condizioni STC corrisponde alla "potenza nominale di punta" di un impianto fotovoltaico sulla parte a corrente continua, come viene definita nell'ordinanza. Spesso viene indicata come kWp (Kilowatt peak)
Eccedenza	L'energia generata sul posto di produzione in esubero rispetto al momentaneo uso proprio e che viene immessa nella rete
GRD	Gestore della rete di distribuzione, spesso definito anche azienda di approvvigionamento energetico (AAE), azienda elettrica, o semplicemente gestore di rete
RCP	Raggruppamento ai fini del consumo proprio ai sensi dell'art. 17 LEn
Modello pratico GRD	Il consumo proprio viene garantito dal gestore della rete di distribuzione locale, i consumatori finali e gli eventuali centri di consumo vengono riforniti come in precedenza dal gestore di rete
Modello RCP	L'RCP o il proprietario fondiario responsabile fornisce di elettricità l'RCP o i suoi partecipanti

## Leggi e ordinanze:

CC	Codice civile
CISE	<u>Modello per il conteggio individuale delle spese dell'energia e dell'acqua</u> , modello di conteggio dell'UFE
LAEl	Legge sull'approvvigionamento elettrico
LEne	Legge sull'energia
OAEI	Ordinanza sull'approvvigionamento elettrico
OEn	Ordinanza sull'energia
OGOE	Ordinanza del DATEC sulla garanzia di origine e l'etichettatura dell'elettricità
OIBT	Ordinanza sugli impianti a bassa tensione
OLAL	Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali di abitazione o commerciali
OPEn	Ordinanza sulla promozione dell'energia
OSMisE	Ordinanza del DFGP sugli strumenti di misurazione dell'energia e della potenza elettriche

## Breve spiegazione della terminologia del ramo dell'elettricità (estratto della bozza dell'HER)

Centro di consumo	Un centro di consumo è lo stabilimento di un consumatore finale, che costituisce un'unità economica e geografica e ha un consumo proprio annuo effettivo, indipendentemente dal fatto che disponga di uno o più punti di immissione o di prelievo
Consumo finale	Consumo dei consumatori finali (senza uso proprio dell'impianto di produzione) = Consumo proprio più energia acquistata dalla rete  Consumo proprio Si parla di consumo proprio quando i gestori di impianti consumano da sé interamente o in parte l'energia generata in proprio sul luogo di produzione e/o vendono interamente o in parte l'energia generata in proprio per il consumo sul luogo di produzione
Eccedenza	L'energia generata sul posto di produzione, che viene immessa nella rete, perché al momento superiore al consumo proprio e quindi non necessaria per l'uso proprio
Organo d'esecuzione	L'organo d'esecuzione è l'organo competente per le pratiche amministrative della promozione delle energie rinnovabili ai sensi dell'art. 63 LEne nonché per la riscossione del supplemento rete e il rilascio delle garanzie di origine. Dal 2018 l'organo d'esecuzione è la Pronovo
Partecipante al CP	Se il proprietario fondiario organizza il consumo proprio per locatari e affittuari questi vengono detti partecipanti al consumo proprio
Produzione lorda	Quantità di energia (kWh) prodotta dall'impianto di generazione
Produzione netta	Produzione lorda dedotto l'uso proprio dell'impianto
Profilo dell'acquisto	Andamento orario dell'energia acquistata dalla rete (art. 14 cpv. 3 LAEl)
Profilo di consumo	Andamento temporale dell'energia consumata dai consumatori finali
Proprietario fondiario	Termine generale per proprietario fondiario, comproprietario di piani (condomino), proprietario di diritti di superficie
Punto di allacciamento	Limite di proprietà tra gli impianti elettrici del GRD e quelli dell'utente della rete, Al livello di rete 7 generalmente il punto di allacciamento si trova in corrispondenza dei morsetti di entrata del rottore di sovrintensità

Punto di allacciamento alla rete	Cfr. punto di raccordo
Punto di distinzione	Cfr. punto di allacciamento
Punto di immissione	Punto della rete in cui un flusso di energia in entrata è rilevato e conteggiato o registrato (punto di misurazione) (art. 2 cpv. 1 OAEI)
Punto di misurazione	Punto della rete in cui un flusso di energia in entrata o in uscita è rilevato e conteggiato o registrato
Punto di prelievo	Punto della rete in cui un flusso di energia in uscita è rilevato e conteggiato o registrato (punto di misurazione) (art. 2 cpv. 1 OAEI)
Punto di raccordo	Punto della rete elettrica pubblica, a cui è allacciata la linea di un consumatore e/o un generatore. Al livello di rete 7 il punto di raccordo è costituito, secondo il tipo e le dimensioni dell'allacciamento esistente, dai morsetti di uscita della distribuzione BT nella stazione di trasformazione, dai morsetti di uscita nella cabina di distribuzione, dai morsetti di derivazione delle linee aeree o dal manicotto di derivazione delle linee a cavo
Stazione di misurazione	Insieme degli apparecchi allacciati a un punto di misurazione per rilevare il flusso di energia
Fabbisogno proprio	Potenza elettrica ed energia necessarie per l'esercizio dell'impianto di produzione di energia

## **Allegato 2: atto aggiuntivo al contratto di locazione**

### **Raggruppamento ai fini del consumo proprio di elettricità solare**

#### **Atto aggiuntivo al contratto di locazione**

**Impianto fotovoltaico dell'edificio:** luogo di produzione (indirizzo)

**Acquirenti di elettricità allacciati:** i locatari dell'immobile / degli immobili (indirizzo)

#### **1. Partecipazione al raggruppamento**

Per l'utilizzo dell'impianto fotovoltaico dell'edificio i locatari dello/del **stabile/complesso residenziale (indirizzo)** costituiscono un raggruppamento ai fini del consumo proprio (RCP) ai sensi dell'art. 17 cpv. 2 della legge sull'energia (LEne). Il raggruppamento dispone di un punto di misurazione unico nei confronti del gestore di rete (art. 18 cpv. 1 LEne). Con il presente atto aggiuntivo al contratto il locatario partecipa a questo raggruppamento. Per il rapporto interno valgono le disposizioni contrattuali seguenti.

#### **2. Compiti del locatore e rappresentanza del raggruppamento**

Il locatore finanzia, gestisce e cura la manutenzione dell'impianto fotovoltaico dell'edificio. Egli è il partner contrattuale del gestore della rete di distribuzione locale (GRD), a cui indica i locatari e gli eventuali cambiamenti di utilizzo, e rappresenta il raggruppamento nei confronti del gestore di rete. Egli ha la responsabilità di garantire un approvvigionamento elettrico sufficiente ai locatari partecipanti.

Egli fattura ogni anno tramite le spese accessorie il consumo di elettricità delle parti comuni e il consumo individuale dei locatari partecipanti.

Il locatore può delegare tali compiti a personale ausiliario e conferire procura a un ausiliario per rappresentare il raggruppamento nei confronti del gestore di rete.

#### **3. Misurazione e ripartizione dei costi dell'elettricità, protezione dei dati**

Il consumo di elettricità individuale dei singoli locatari viene misurato con smart meter e dimostrato indicando le quote di elettricità solare e di rete, compresa la suddivisione dell'elettricità di rete in alta tariffa e bassa tariffa. Il consumo di elettricità del raggruppamento viene ripartito fra i singoli locatari sulla base di questa misurazione e integrato con un'adeguata ripartizione dell'elettricità delle parti comuni.

**Eventualmente specificare una soluzione alternativa fino all'introduzione degli smart meter.**

Se i dati delle misurazioni sono necessari per la comprensione della ripartizione dei costi, vengono comunicati a tutti i partecipanti. Tramite le misurazioni del suo consumo ogni locatario può consultare i dati dettagliati. Per il resto, occorre rispettare le disposizioni legali in materia di protezione dei dati. In particolare il locatore può trasmettere a terzi i dati personali ottenuti sulla base delle misurazioni soltanto nella misura in cui ciò sia necessario per una regolare gestione tecnica e commerciale dell'utilizzo della rete.

#### **4. Scelta e cambiamento del prodotto elettrico**

Se l'impianto dell'edificio non fornisce elettricità sufficiente per coprire il consumo, la parte mancante si acquista dal gestore locale di rete. A tal fine il locatore sceglie un prodotto elettrico della classe di prezzo media.

Per passare a un prodotto elettrico più costoso occorre il consenso della maggioranza ponderata dei partecipanti al raggruppamento. Il peso del voto dei singoli partecipanti dipende dalla loro quota di consumo di elettricità in base all'ultimo conteggio delle spese accessorie. La maggioranza necessaria deve rappresentare oltre il 50 % del consumo complessivo di elettricità.

Il passaggio a un prodotto elettrico più costoso deve essere comunicato ai locatari mediante il modulo ufficiale.

## 5. Amministrazione e contabilizzazione

I costi dell'elettricità sono parte integrante delle spese accessorie. Vengono conteggiati dal locatore ogni anno. Vengono fatturati i costi effettivi per l'elettricità acquistata dal gestore di rete.

La tariffa dell'elettricità solare può coprire i costi seguenti (art. 16 dell'ordinanza sull'energia [OEn]):

### **Variante «costi effettivi»**

- a) interessi e ammortamento dei costi del capitale computabili dell'impianto, dedotto l'incentivo finanziario;
- b) i costi di esercizio e manutenzione dell'impianto;
- c) i costi per la misurazione interna, la fornitura dei dati, l'amministrazione e la contabilizzazione.

I ricavi dell'energia immessa in rete devono essere dedotti da tali costi.

Fino al pagamento dell'incentivo finanziario il locatore può riscuotere gli interessi sul finanziamento anticipato come capitale proprio.

Per l'elettricità prodotta e consumata internamente può essere fatturato per chilowattora al massimo l'importo che il singolo partecipante all'RCP dovrebbe pagare al gestore della rete di distribuzione per il servizio universale al momento dell'acquisto del prodotto elettrico standard.

### **Variante forfettaria 80 %**

Per l'elettricità prodotta e consumata internamente può essere fatturato per chilowattora al massimo l'80 % dell'importo che il singolo partecipante all'RCP dovrebbe pagare al gestore della rete di distribuzione per il servizio universale al momento dell'acquisto del prodotto elettrico standard.

## 6. Cessazione della partecipazione al raggruppamento

Con la fine del contratto di locazione i locatari non partecipano più al raggruppamento. Con il rapporto di locazione in essere possono porre fine alla loro partecipazione soltanto

- a) se in quanto grandi consumatori hanno accesso al libero mercato dell'elettricità (art. 17 cpv. 3 LEne e art. 16 cpv. 5 OEn) e intendono esercitare tale diritto;
- b) se il locatore non ottempera al proprio obbligo di garantire un approvvigionamento elettrico adeguato oppure non rispetta le disposizioni per scaricare i costi dell'elettricità (art. 16 cpv. 5 OEn).

Se un grande consumatore vuole uscire dal raggruppamento, deve comunicarlo per iscritto al locatore con tre mesi di anticipo. Il locatore provvede a comunicarlo al gestore di rete locale. Provvede inoltre a installare a spese del locatario uscente gli apparecchi necessari per misurare il consumo individuale di elettricità e con le spese accessorie fattura soltanto la quota di energia delle parti comuni.

Se il locatore non adempie al suo obbligo di garantire un approvvigionamento elettrico sufficiente o non rispetta le prescrizioni per la fatturazione (art. 16 cpv. 1 OEn), il locatario interessato può far valere i propri diritti secondo le regole vigenti legate alla garanzia per difetti e se necessario coprire il suo approvvigionamento di base con il gestore di rete e uscire dal raggruppamento. In tal caso deve comunicarlo per iscritto al locatore con tre mesi di anticipo.

Per l'introduzione dell'atto aggiuntivo con il modulo ufficiale di notifica non occorre alcuna firma.

Luogo/Data

---

(Per il/la locatore/trice)

---

(Locatario/a)

## Allegato 3: contratto di servitù e regolamento

### Contratto di servitù (impianto fotovoltaico)

A.B. Ufficio notarile del Cantone xx, iscritto all'albo dei notai del Cantone xx, con ufficio in xx certifica

1. il signor Roger Huber, nato il 30.08.1969, di Lucerna, celibe, Poststrasse 7, 3018 Bümpliz
2. la signora Simone Gerber, nata il 12.04.1972, di Brugg, divorziata, Poststrasse 8, 3018 Bümpliz
3. il signor Stefan Klauser, nato il 18.07.1950, di Berna, celibe, Poststrasse 9, 3018 Bümpliz dichiarano

#### 1. Rapporti di proprietà

- 1.1. Il signor Roger Huber è proprietario del fondo n. 350 del registro fondiario Bümpliz .
- 1.2. La signora Simone Gerber è proprietaria del fondo n. 351 del registro fondiario Bümpliz .
- 1.3. Il signor Stefan Klauser è proprietario del fondo n. 352 del registro fondiario Bümpliz .

#### 2. Costituzione di una servitù

##### 2.1. Premessa

Il proprietario della casa unifamiliare, Poststrasse 7, Bümpliz, ha installato un impianto fotovoltaico sul tetto. I proprietari delle case unifamiliari della Poststrasse 8 e 9, Bümpliz, intendono partecipare all'utilizzo dell'impianto. Pertanto le parti costituiscono un raggruppamento ai fini del consumo proprio conformemente alla legge sull'energia. Per la garanzia reale dell'impianto fotovoltaico si stipula il presente contratto di servitù.

##### 2.2. Piano delle servitù

La base del presente contratto di servitù è costituita da un piano, allestito l'11 novembre 2017. La servitù viene tracciata da xx. Nel piano delle servitù l'impianto fotovoltaico è tracciato in rosso. Il piano viene approvato dalle parti e costituisce parte integrante del presente contratto.

Le parti e il notaio firmano xx piani delle servitù identici. Un esemplare del piano viene custodito come allegato n. 1 con l'originale del presente documento, xx esemplari sono destinati al rilascio.

Osservazione: come piano bisogna utilizzare il piano originario del geometra, che deve essere aggiornato, oppure un piano elettronico ottenuto da un portale (p. es. GIS, GRUDIS), che si basa sui dati attuali del geometra.

##### 2.3. Diritto di utilizzo dell'impianto fotovoltaico e obblighi di prestazioni accessorie.

Il proprietario del fondo n. 350 del registro fondiario Bümpliz concede ai proprietari dei fondi n. 351 e 352 del registro fondiario Bümpliz un diritto di coutenza dell'impianto fotovoltaico sul fondo n. 350 del registro fondiario Bümpliz. Il diritto comprende l'allacciamento al punto di misurazione e l'installazione delle attrezzature ausiliarie necessarie (linea di raccordo, ecc.) sul fondo n. 350 del registro fondiario Bümpliz.

Il proprietario del fondo n. 350 del registro fondiario Bümpliz ha l'obbligo di fornire elettricità ai proprietari dei fondi n. 351 e 352 del registro fondiario Bümpliz. I proprietari dei fondi n. 351 e 352 del registro fondiario hanno l'obbligo di acquistare l'elettricità solare dall'impianto solare sul fondo n. 350 del registro fondiario Bümpliz.

La concessione di questa servitù avviene a tempo indeterminato (variante: almeno finché rimane in esercizio l'impianto fotovoltaico sul fondo n. 350 Bümpliz).

##### 2.4. Obbligo di esercizio e manutenzione e costi di manutenzione

L'obbligo di esercizio e manutenzione è a carico della parte serviente.

I costi di manutenzione della costruzione (riparazioni, rinnovamenti) e l'esercizio dell'impianto come pure l'assicurazione dello stesso sono ripartiti fra le parti dominanti e la parte serviente in proporzione al consumo di elettricità solare. I costi vengono inclusi nella tariffa dell'energia solare. La parte serviente deve anticipare i costi per l'esercizio, la manutenzione e l'assicurazione e viene remunerata proporzionalmente tramite la tariffa dell'energia solare.

## 2.5. Regolamento per l'uso e l'amministrazione (Regolamento)

Le modalità di utilizzo dell'impianto fotovoltaico e il punto di allacciamento comune alla rete di distribuzione (rappresentante nei confronti del gestore della rete di distribuzione e del fornitore di energia, scelta del prodotto elettrico acquistato esternamente e cambiamento di tale prodotto, conteggio del prezzo dell'energia solare, chiave di ripartizione, ecc.) sono definite in un Regolamento per l'uso e l'amministrazione (Regolamento). Tale Regolamento viene approvato dalle parti, sottoscritto da ognuna di esse e custodito come originale quale allegato n. 2 del presente documento originale.

Il Regolamento per l'uso e l'amministrazione (Regolamento) viene menzionato sui fondi Bümpliz fogli del mastro n. 350, 351 e 352.

## 2.6. Uscita dalla comunione in seguito a rinuncia alla servitù.

Le parti concordano che in applicazione dell'art. 740a cpv. 2 CC il diritto di uscire dalla comunione mediante rinuncia alla servitù è escluso per un periodo di 30 anni. Tale rinuncia va annotata sui fondi n. 350, 351 e 352 del registro fondiario Bümpliz e questo per la durata di 30 anni dalla notifica del presente contratto al registro fondiario.

## 2.7. Iscrizione nel registro fondiario

La presente servitù va iscritta come segue nel registro fondiario con le parole chiave "Impianto fotovoltaico con obblighi accessori":

Come onere sul fondo n. 350 registro fondiario Bümpliz a favore dei fondi foglio del mastro n. 351 e 352.

Come diritto sui fondi n. 351 e 352 del registro fondiario Bümpliz gravante sul fondo n. 350 del registro fondiario Bümpliz .

## 3. Disposizioni finali

### 3.1. Autorizzazione per l'iscrizione

Le parti concedono la loro autorizzazione a procedere a tutte le iscrizioni nel registro fondiario derivanti dal presente atto.

### 3.2. Indennità e costi

La concessione della servitù è a titolo gratuito. Tutti i costi del presente contratto di servitù (piano, registro fondiario e ufficio notarile) sono assunti dalle parti in parti uguali.

### 3.3. Stesura

Il presente originale è stato stilato per l'Ufficio del registro fondiario xx e per le parti in forma cartacea in xx esemplari.

*Verbale finale per la dichiarazione di volontà (da inserirsi da parte del notaio).*

(Data)

Le parti contraenti:

Il notaio:

# Regolamento per l'uso e l'amministrazione (Regolamento)

---

## **Art. 1 - Partecipanti e scopo**

I proprietari dei fondi n. 350, 351 e 352 del registro fondiario Bümpliz (di seguito "partecipanti") si riuniscono in un raggruppamento ai fini del consumo proprio (RCP) ai sensi della legge sull'energia, allo scopo di sfruttare congiuntamente l'elettricità prodotta dall'impianto fotovoltaico sul fondo n. 350 del registro fondiario Bümpliz. Per la garanzia reale dell'impianto si stipula un contratto di servitù e la servitù viene iscritta sui fondi dominanti e sul fondo serviente.

L'impianto fotovoltaico è di proprietà esclusiva del proprietario del fondo n. 350 del registro fondiario Bümpliz. Questo proprietario consuma pure elettricità solare dell'impianto.

Nei confronti del gestore della rete di distribuzione e del fornitore esterno di energia l'RCP dispone di un unico punto di misurazione ed è considerato come unico consumatore finale. Tale punto di misurazione viene definito dal GRD d'intesa con l'RCP, tenendo conto delle condizioni tecniche di allacciamento del gestore della rete di distribuzione.

L'RCP contabilizza tramite la messa a disposizione dell'infrastruttura (esercizio e manutenzione dell'impianto), la produzione interna di elettricità, l'acquisto di elettricità all'esterno, la commercializzazione dell'ecedenza, i costi per l'allacciamento e l'utilizzo della rete, ecc. il consumo individuale come pure i costi amministrativi (per la misurazione interna, la fornitura dei dati, l'amministrazione e la contabilizzazione). La base è costituita dai valori rilevati in corrispondenza del punto di misurazione del gestore della rete di distribuzione e dai valori rilevati nei punti di misura interni, come pure dalle tariffe applicabili.

## **Art. 2 – Modalità di conteggio**

I contributi sono riscossi individualmente, sulla base di un conteggio in funzione della produzione e del consumo. Vanno pagati dai partecipanti in forma di acconti ogni due mesi, all'ultimo giorno di un mese. Eccezion fatta per il proprietario dell'impianto che deve pagare acconti soltanto per i costi dell'elettricità acquistata esternamente. L'amministratore fissa l'ammontare degli acconti e alla fine di ogni anno, quando dispone dei costi effettivi (conformemente all'art. 1 cpv. 4 del Regolamento) calcola il conguaglio. Fattura i conguagli con pagamento a 30 giorni. Gli eventuali conguagli a favore dei partecipanti vengono accreditati al periodo di fatturazione successivo. L'amministratore ha la responsabilità di provvedere al sollecito con relativa tassa immediatamente dopo la scadenza del termine di pagamento e l'incasso in via esecutiva dei partecipanti morosi.

## **Assemblea**

### **Art. 3 – Convocazione dell'assemblea**

L'assemblea ordinaria dei partecipanti viene convocata dall'amministratore una volta all'anno mediante invito scritto o elettronico, con almeno dieci giorni di anticipo. L'ordine del giorno va comunicato per iscritto insieme alla convocazione.

Le assemblee straordinarie vengono convocate se almeno un quinto di tutti i partecipanti lo esige dall'amministratore, specificando l'ordine del giorno e fissando un termine. Se l'amministratore non ottempera a tale richiesta entro il termine fissato, la convocazione può avvenire direttamente da parte dei partecipanti interessati. In tal caso all'inizio dell'assemblea i partecipanti presenti o rappresentati eleggono un presidente del giorno, che redige anche il verbale.

Le proposte all'attenzione dell'assemblea, che vengono inoltrate all'amministratore per iscritto almeno 15 giorni prima dell'assemblea, vanno inserite nel relativo ordine del giorno. Se le proposte arrivano più tardi o se si tratta di semplici richieste di informazioni, vanno discusse in assemblea, ma una deliberazione al riguardo è possibile soltanto in un'assemblea successiva.

### **Articolo 4 – Presidenza e verbale**

La presidenza dell'assemblea viene assunta dall'amministratore. L'amministratore deve tenere un verbale delle deliberazioni.

## **Art. 5 – Competenze dell'assemblea**

All'assemblea spettano le competenze seguenti:

- a. elezione dell'amministratore per la durata di due anni o sua revoca;
- b. approvazione del rapporto annuale, del conto annuale e del preventivo;
- c. scarico all'amministratore per l'esercizio concluso;
- d. fissazione dei contributi, se superano gli acconti che deve fissare l'amministratore o i contributi dipendenti dalla produzione e dal consumo;
- e. scelta del prodotto elettrico acquistato esternamente e modalità per il cambiamento di tale prodotto;
- f. deliberazione sugli affari che l'amministratore sottopone all'assemblea;
- g. espulsione di un partecipante;
- h. modifica dei Regolamenti.

## **Art. 6 – Deliberazioni in assemblea e possibilità di impugnazione**

Ogni partecipante ha un voto. Un partecipante può farsi rappresentare all'assemblea da un altro partecipante o da un terzo con delega scritta. L'assemblea è capace di deliberare se è presente o rappresentata almeno la metà di tutti i partecipanti che hanno acquistato almeno la metà di tutta l'elettricità dell'anno precedente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei partecipanti presenti o rappresentati, sempre che la legge o il presente Regolamento non prescrivano un quorum differente.

Sono permesse le deliberazioni per iscritto. Una deliberazione scritta è valida soltanto se tutti i partecipanti l'hanno accettata per iscritto.

In caso di deliberazione per dare il proprio scarico, un negozio giuridico o una causa fra un partecipante e l'RCP, il partecipante in questione non ha diritto di voto.

Se una deliberazione dell'assemblea viola la legge o il presente Regolamento, può essere impugnata davanti al giudice da ogni partecipante che non l'ha approvata, entro il termine di un mese da quando ne è giunto a conoscenza.

## **Amministratore**

### **Art. 7 – Elezione**

L'amministratore viene eletto dall'assemblea a maggioranza semplice per la durata di due anni. L'amministrazione può essere affidata a un partecipante o a un terzo (persona fisica o giuridica).

### **Art. 8 – Compiti dell'amministratore**

L'amministratore esegue tutti gli atti dell'amministrazione della comunione secondo le prescrizioni del presente Regolamento e rappresenta l'RCP verso l'esterno in tutte le questioni dell'amministrazione della comunione che rientrano fra i suoi compiti. In particolare l'amministratore adempie ai compiti seguenti:

- a. rappresentanza nei confronti del gestore della rete di distribuzione e del fornitore di energia;
- b. allestimento del conteggio in funzione della produzione e del consumo;
- c. misurazione interna, fornitura dei dati e amministrazione;
- d. fissazione dell'ammontare degli acconti e della tariffa dell'elettricità solare;
- e. riscossione dei contributi (acconti e conguaglio del conteggio annuale) e incasso (sollecito con tassa di sollecito ed esecuzione nei confronti dei partecipanti morosi), custodia dei fondi comuni su un conto separato a nome dell'RCP;
- f. preparazione e convocazione dell'assemblea, stesura del verbale e archiviazione;
- g. allestimento del rapporto annuale, del conto annuale e del preventivo.

L'amministratore può affidare a terzi alcuni dei suoi compiti, p. es. a un fornitore di servizi per il conteggio in funzione della produzione e del consumo, ecc.

#### **Art. 9 - Revoca**

L'amministratore può essere revocato in qualsiasi momento. Restano riservate le eventuali richieste di risarcimento in caso di revoca in un momento inopportuno.

#### **Art. 10 Rinuncia all'uscita dal raggruppamento**

Con il contratto di servitù concernente l'impianto fotovoltaico sul fondo n. 350 del registro fondiario Bümpliz i partecipanti hanno concordato che, in applicazione dell'art. 740a cpv. 2 CC, il diritto di uscire dal raggruppamento mediante rinuncia alla servitù è escluso per la durata di 30 anni. Tale rinuncia viene annotata sui fondi n. 350, 351 e 352 del registro fondiario Bümpliz e questo per la durata di 30 anni dalla notifica del presente contratto al registro fondiario.

#### **Art. 11 - Espulsione**

Un partecipante può essere espulso dall'RCP se con il suo comportamento viola i propri impegni nei confronti di tutti o di singoli partecipanti in modo tanto grave che non si possa da loro pretendere ragionevolmente la continuazione dell'RCP. L'espulsione avviene con sentenza del giudice su azione di uno o più rappresentanti, che sono stati autorizzati a procedere in tal senso da una deliberazione a maggioranza assoluta dell'assemblea. Il voto del partecipante da espellere non conta.

#### **Art. 12 - Responsabilità**

Nel rapporto interno i partecipanti rispondono solo fino all'ammontare della loro quota dei costi dell'elettricità.

#### **Art. 13 - Modifica del Regolamento**

Il Regolamento può essere modificato con il consenso a maggioranza semplice di tutti i comproprietari. L'amministrazione è autorizzata a far menzionare nel registro fondiario tutte le modifiche del Regolamento.

#### **Art. 14 - Iscrizione nel registro fondiario**

Il Regolamento viene iscritto nel registro fondiario con rimando alla servitù corrispondente. I costi dell'iscrizione sono ripartiti fra i partecipanti in parti uguali.

#### **Art. 15 - Disposizione finale**

Per il resto valgono le disposizioni legali e le ordinanze applicabili del diritto svizzero, come pure i documenti tecnici settoriali, sempre che il presente Regolamento non contenga norme di tenore diverso.

[Luogo], [data]

I partecipanti

Osservazione: devono firmare tutti i partecipanti:

\_\_\_\_\_

[Nome]

\_\_\_\_\_

[Nome]

\_\_\_\_\_

[Nome]

## **Allegato 4: lista di controllo per il rapporto fra GRD e proprietari fondiari**

(Fonte: VSE, Handbuch Eigenverbrauchregelung (HER) - solo in tedesco)

### **Comunicazione dell'introduzione del consumo proprio**

La comunicazione relativa all'introduzione del consumo proprio viene trasmessa dal proprietario fondiario al GRD. Se il raggruppamento è costituito da più proprietari fondiari (p. es. comproprietari di piani) la convenzione viene stipulata con tutti i proprietari fondiari. Se il proprietario fondiario costituisce un raggruppamento per i suoi locatari / affittuari, è consigliabile che indichi i singoli centri di consumo, p. es. su una scheda dei dati di base, e su tale scheda i suoi locatari / affittuari confermino il loro consenso per la partecipazione al consumo proprio. Tale consenso può essere utilizzato anche per la disdetta da parte del consumatore dell'approvvigionamento di base del GRD. Il rapporto interno di un raggruppamento può essere disciplinato anche con un contratto, che però è definito più dettagliatamente nella guida pratica per il consumo proprio di SvizzeraEnergia

#### **Dati di base**

- Nome/i e cognome/i dei proprietari fondiari partecipanti al raggruppamento e loro indirizzo/i, incl. NPA/Località
- Nome/i e cognome/i della persona di contatto del raggruppamento ai fini del consumo proprio e suo indirizzo, incl. NPA/Località
- Descrizione dell'oggetto (edificio alimentato dalla produzione decentralizzata)
- Via e numero civico dell'oggetto
- NPA e località dell'oggetto
- Ragione sociale e indirizzo del GRD

#### **Avvertenze relative alle norme vigenti**

- Legge sull'energia, ordinanza sull'energia
- Condizioni tecniche di allacciamento (CTA)
- Normative complementari, ossia documenti ai quali si rimanda e che devono costituire parte integrante del contratto (CG)

#### **Raggruppamento ai fini del consumo proprio e composizione**

- Membri del raggruppamento ai fini del consumo proprio, firma di ogni proprietario fondiario
- Costituzione di un raggruppamento ai fini del consumo proprio per locatari e affittuari (dichiarazione del proprietario fondiario su quali locatari (punti di censimento) vi partecipano e assunzione di responsabilità OPPURE disdetta dell'approvvigionamento del GRD da parte del locatario mediante un modulo allegato al contratto)
- Avvertenza in merito all'inapplicabilità del contratto ai punti di misurazione nell'oggetto che non fanno parte del raggruppamento ai fini del consumo proprio
- Apparecchi di misurazione, regolazione e comunicazione; regolamentazione della responsabilità e dell'assunzione dei costi per le trasformazioni eventualmente necessarie
- Se necessario: regole concernenti il raggruppamento di allacciamenti / l'assunzione dei costi per gli impianti del GRD coinvolti
- Avvertenza in merito alla regolamentazione autonoma, da parte del raggruppamento ai fini del consumo proprio nonché dei proprietari dell'oggetto immobiliare e dell'impianto di generazione, dei loro rapporti interni (p. es. corrispettivo e conteggio degli impianti utilizzati, contabilizzazione del consumo di corrente, GO)

## **Diritti e obblighi delle parti**

- Avvertenza sul fatto che la persona di contatto del raggruppamento ai fini del consumo proprio menzionata in copertina è il rappresentante dell'RCP e del proprietario fondiario nei confronti del GRD
- Avvertenza in merito all'eventuale allegato supplementare, contenente i dati di contatto dettagliati della persona di contatto del raggruppamento ai fini del consumo proprio e del GRD
- Avvertenza sul fatto che, con la partecipazione al consumo proprio, il GRD, fatta eccezione per coloro che non partecipano al raggruppamento, è responsabile solo della misurazione centralizzata del consumo e dell'approvvigionamento di base al punto di allacciamento. Eventuali altre prestazioni vanno concordate separatamente
- Dichiarazione in merito alla fatturazione dell'energia acquistata dal punto di misurazione, dell'utilizzo della rete ecc. da parte del GRD al raggruppamento ai fini del consumo proprio
- Avvertenza sul fatto che la persona di contatto del raggruppamento ai fini del consumo proprio è l'indirizzo di corrispondenza per l'invio della fattura concernente detto raggruppamento e che il o i proprietari fondiari rispondono dell'importo della fattura
- Avvertenza sul fatto che la persona di contatto del raggruppamento ai fini del consumo proprio ha la responsabilità di trasmettere tutte le informazioni del GRD, come p. es. le interruzioni previste
- Comunicazione al raggruppamento ai fini del consumo proprio in merito al compito affidatogli di provvedere alla fatturazione interna dei costi dell'energia misurata e di quella prodotta dall'impianto di generazione
- Elenco dei dati che il GRD mette a disposizione della persona di contatto del raggruppamento ai fini del consumo proprio per la fatturazione interna di detto raggruppamento
- Comunicazione in merito al fatto che gli adeguamenti e le integrazioni degli impianti di misurazione, necessari in seguito a costituzione, modifiche o scioglimento del raggruppamento ai fini del consumo proprio, vengono fatturati a detto raggruppamento
- Avvertenza che l'incaricato dell'esecuzione del controllo periodico deve comunicare spontaneamente al GRD tutti i cambiamenti di proprietà e di uso.

## **Inizio, durata, modifica e fine del raggruppamento**

- Indicazione della data in cui inizia a valere il raggruppamento (normalmente 3 mesi dopo la notifica)
- Regolamentazione delle conseguenze dello scioglimento del raggruppamento ai fini del consumo proprio (p. es. esigibilità immediata di tutti i crediti che il GRD ha nei confronti di detto raggruppamento)
- Termini di disdetta (in base all'OEn 3 mesi in caso di mutazione o scioglimento del raggruppamento)
- Eventualmente regole per la procedura da seguire in caso di entrata/uscita di un proprietario fondiario (p. es. persona di contatto del raggruppamento quale responsabile della notifica mediante avviso scritto / termine per la notifica / forma della nuova partecipazione)

## **Protezione dei dati**

- Norme sulla protezione dei dati / sul trattamento dei dati raccolti
- Trasmissione dei dati all'incaricato del raggruppamento

**Variante 1: modulo membro del raggruppamento ai fini del consumo proprio (proprietario fondiario)**

- Oggetto immobiliare da allacciare, nome del membro del raggruppamento, appartamento, punto di misurazione, numero contatore
- Avvertenza sul fatto che con la partecipazione al consumo proprio il GRD non è più responsabile della misurazione del consumo, dell'approvvigionamento di base, ecc.
- Firma del proprietario fondiario = Disdetta come cliente del GRD

**Variante 2: modulo per la partecipazione di locatari / affittuari al consumo proprio:**

- Oggetto immobiliare da allacciare, nome del locatario, appartamento, punto di misurazione, numero contatore
- Avvertenza sul fatto che con la partecipazione al consumo proprio il GRD non è più responsabile della misurazione del consumo, dell'approvvigionamento di base, ecc.
- Firma del locatario / dell'affittuario = Disdetta come cliente del GRD