

# MODELLI CONTRATTUALI PER IMPIANTI FV: LEASING OPERATIVO E SISTEMI EFFICIENTI DI UTENZA

Webinair, 20 Febbraio 2017

**Avvocato Emilio Sani**

**Partner, Macchi di Cellere Gangemi**

Via Serbelloni, 4 - 20122 Milano - Tel 02 763281



---

**Avv. Emilio Sani**

[e.sani@macchi-gangemi.com](mailto:e.sani@macchi-gangemi.com)

# **PREMESSE SULL'AUTOCONSUMO ELETTRICO**

## **GENERALI**

---

## La struttura della bolletta elettrica

La bolletta elettrica è suddivisa in diverse componenti e l'elettricità non è necessariamente il più elevato.

In sostanza il costo dell'elettricità può essere suddiviso in:

(i) Costi variabili che dipendono dal consumo di energia (cioè costi al kWh), che sono:

Costo dell'elettricità in sé considerata;

Costo di trasmissione;

Costo di distribuzione;

Oneri per il dispacciamento dell'elettricità sulla rete;

Oneri parafiscali di sistema che sono in massima costituiti dai costi per la incentivazione delle rinnovabili;

accise

(ii) Costi che si pagano in misura fissa indipendente dal consumo, che sono:

Costi di misura;

Costi di distribuzione in misura fissa per punto di connessione, ovvero parametrati alla potenza che si richiede di avere disponibili per il massimo prelievo di energia;

Parte degli oneri parafiscali di sistema che sono in massima parte costituiti dai costi per la incentivazione delle rinnovabili.

---

## La attuale struttura della bolletta elettrica domestica

La bolletta elettrica domestica è attualmente suddivisa come di seguito:

(i) Costi variabili che dipendono dal consumo di energia (cioè costi al kWh), che sono:

Costo dell'elettricità in sé considerata;

Costo di trasmissione;

Oneri per il dispacciamento dell'elettricità sulla rete;

Accise;

Per le case di residenza, oneri parafiscali di sistema che sono in massima costituiti dai costi per la incentivazione delle rinnovabili.

(ii) Costi che si pagano in misura fissa indipendente dal consumo, che sono:

Costi di misura;

Costi di distribuzione in misura fissa per punto di connessione, ovvero parametrati alla potenza che si richiede di avere disponibile per il massimo prelievo di energia;

Per le case non di residenza oneri parafiscali di sistema che sono in massima parte costituiti dai costi per la incentivazione delle rinnovabili.

La componente variabile è ancora la componente principale per le case di residenza ma in misura meno significativa rispetto al passato

---

## La attuale struttura della bolletta elettrica non domestica

La bolletta elettrica per usi industriali e commerciali è attualmente suddivisa come di seguito:

(i) Costi variabili che dipendono dal consumo di energia (cioè costi al kWh), che sono:

Costo dell'elettricità in sé considerata;

Costo di trasmissione;

Oneri per il dispacciamento dell'elettricità sulla rete;

Gran parte degli oneri parafiscali di sistema che sono in massima costituiti dai costi per la incentivazione delle rinnovabili.

Parte non prevalente degli oneri di distribuzione;

Accise

(ii) Costi che si pagano in misura fissa indipendente dal consumo, che sono:

Costi di misura;

Gran parte dei costi di distribuzione: in misura fissa per punto di connessione, ovvero parametrati alla potenza che si richiede di avere disponibili per il massimo prelievo di energia;

Parte non prevalente degli oneri di parafiscali di sistema.

Dal 1 Gennaio 2018 gli oneri di sistema saranno tariffati secondo i medesimi criteri degli oneri di distribuzione e trasmissione e quindi diminuirà la parte correlata al consumo di elettricità e aumenterà quella fissa.

---

## IL QUADRO ITALIANO

- ✓ **L'autoconsumo da fonte fotovoltaica è oggi completamente esente dalla parte variabile di oneri di rete e di sistema (nonché da accise sotto i 20 kW e negli impianti di autoproduzione industriale);**
- ✓ Gli impianti fotovoltaici domestici godono delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie;
- ✓ Se si ha un impianto fotovoltaico fino a 200 kW dimensionato per produrre una quantità di energia pari ai consumi complessivi del cliente il cliente riceverà il rimborso di gran parte del costo dell'energia prelevata dalla rete attraverso il meccanismo dello scambio sul posto (Cfr. Delibera 570/2012 dell'Autorità);
- ✓ Se si deve fare un edificio nuovo o una ristrutturazione rilevante è obbligatorio installare un impianto fotovoltaico (o altro impianto a fonte rinnovabile - Cfr. Articolo 11 D. Lgs. 28/2011);

---

## **OPPORTUNITÀ DEL SETTORE FOTOVOLTAICO E CORRELATI FATTORI DI RISCHIO/1**

- ❖ Impianti che forniscono in autoconsumo utenze industriali e commerciali di medie dimensioni senza scambio sul posto. Sull'energia auto-consumata non viene pagata l'energia, né gli oneri variabili di bolletta e se si tratta di impianti a ciclo continuo è molto probabile che quasi tutta l'energia sia auto-consumata. Il rischio principale è che non è chiaro di quanto dal 2018 sarà diminuita la parte variabile della bolletta di oneri di sistema esente e aumentata la parte fissa non esente. Se coincidono gestore dell'impianto e consumatore dell'energia vi è anche la esenzione dall'accisa;
- ❖ Impianti residenziali oggi quasi integralmente in scambio sul posto, dove l'energia comprata viene rimborsata per le componenti variabili a consumo, sino a concorrenza dell'energia immessa in rete. Dal 2017 la convenienza è diminuita perché: (i) gli oneri di distribuzione che valevano una cifra fra 40 e 60 Euro a Mwh in componente variabile ora sono in parte fissa e (ii) la eliminazione della tariffa progressiva abbassa la tariffa unitaria da pagare per gli oneri di sistema, per i residenziali che consumano più energia che sono quelli che più probabilmente si dotano di impianto fotovoltaico per autoconsumo. Vi è poi l'alea che lo scambio sul posto è un contratto annuale e quindi può essere interrotto. Aiuta la convenienza di tali installazioni però il fatto che il costo dell'energia elettrica si è negli ultimi mesi alzato.

---

## **OPPORTUNITÀ DEL SETTORE FOTOVOLTAICO E CORRELATI FATTORI DI RISCHIO/2**

- ❖ Impianti che forniscono in autoconsumo utenze di piccole industrie, artigianali e commerciali che si avvantaggiano anche dello scambio sul posto, che rimborsa tutte le componenti variabili della bolletta elettrica per una quantità di energia equivalente all'energia immessa in rete. Gli elementi di maggiore alea sono il fatto che lo scambio sul posto può venire meno perché con contratto annuale e il fatto che non si sa dal 2018 quanto rimarrà in parte variabile degli oneri di sistema. Se il gestore dell'impianto e il consumatore coincidono si ha esenzione dall'accisa.

---

## IN SINTESI

1. In un impianto fotovoltaico industriale o commerciale il fatto che il proprietario dell'impianto di produzione di energia e chi consuma l'energia siano soggetti diversi ha impatto solo sulla esenzione delle accise che valgono circa 12,5 Euro a MWh e solo se il proprietario ha anche la gestione dell'impianto. In tale contesto dunque vi è ampio spazio per impianti di autoconsumo nella titolarità di soggetti terzi rispetto al cliente finale.
2. A causa delle minori economie di scala per gli impianti residenziali è invece essenziale usufruire delle detrazioni fiscali (50 %), che sono usufruibili solo se chi effettua l'investimento è anche il cliente finale.
3. In ogni caso in prospettiva il valore delle esenzioni non sarà più pari a 100 Euro al MWh o più come fino ad oggi, ma sarà significativamente diminuito , quindi elemento fondamentale per la valutazione dei ritorni sarà il prezzo dell'elettricità e la partecipazione degli impianti di produzione (anche piccoli) a tutti i mercati ivi incluso (attraverso aggregatori) quello del dispacciamento.

---

## VANTAGGI DELLA NUOVA DISCIPLINA STABILITA NEL MILLE PROROGHE

Con l'Articolo 6 comma 9 del DL 244/2016, è stato previsto che:

- i. Solo l'energia prelevata dalle reti pubbliche con obbligo di connessione di terzi paga gli oneri di sistema. Vengono abolite dunque tutte le restrizioni che erano stabilite dalla disciplina in materia di sistemi efficienti di utenza circa la necessaria contiguità dell'impianto di produzione e di prelievo e circa la necessità che l'area dove è collocato l'impianto fosse messa a disposizione del gestore dell'impianto da parte del cliente finale;
- ii. L'energia prodotta e autoconsumata all'interno di reti private (i cosiddetti SDC) non è soggetta al pagamento degli oneri di sistema in componente variabile. La efficacia di tale norma è però fortemente ridimensionata dal fatto che allo stato attuale non è consentito fare nuove reti private;

---

## I VANTAGGI FISCALI, DETRAZIONI FISCALI, SUPER E IPER AMMORTAMENTO

- Sono confermate le detrazioni fiscali con accumulo per usi domestici;
- Viene confermato il meccanismo del super-ammortamento per i beni strumentali, che non siano beni immobili ;
- Se gli impianti fotovoltaici venissero considerati come beni mobili vi sarebbe il vantaggio di ammortamento al 9 % e di poter valutare possibilità superammortamento (da valutare fattibilità);
- Alla luce delle circolari – molto ambigue – dell’Agenzia delle Entrate vi sono più argomenti che in passato, per la qualifica degli impianti fotovoltaici come beni mobili, se rimane la equiparazione fra disciplina catastale e ammortamento stabilita a suo tempo con la circolare 36 E. Il punto però rimane allo stato non chiarito e occorre estrema prudenza, anche alla luce di risposte a interrogazioni parlamentari che giustificavano l’ammortamento come beni immobili con esigenze di gettito;
- Se si consolidasse l’orientamento di considerare l’impianto fotovoltaico come bene mobile, la redditività dell’investimento aumenterebbe molto;
- La attribuzione di diritto di superficie sul tetto è elemento che può contribuire negativamente alla qualificazione come bene mobile dell’impianto fotovoltaico sul tetto.

---

---

# LE POSSIBILI STRUTTURE PER L'AUTOCONSUMO

- Il consumatore di energia è anche il produttore di energia e il proprietario dell'impianto di produzione.  
Vantaggi: Esenzione accise su energia autoprodotta, per residenziali possibilità detrazioni fiscali. Più facile giustificazione del non accatastamento e della natura come bene mobile (benchè controversa per impianti di maggiore dimensione). Per gli impianti sotto i 200 kW (dove lo scambio sul posto rimborsa gli oneri di sistema) è possibile lo scambio sul posto.  
Svantaggi: l'onere finanziario dell'acquisto dell'impianto di produzione è in capo al consumatore, così come è in capo al consumatore il rischio di costruzione.
- Il consumatore di energia è anche il produttore di energia, ma non è proprietario dell'impianto di produzione. L'impianto è comprato da un terzo che lo dà in locazione operativa al consumatore.  
Vantaggi: esenzione accisa su energia autoprodotta se si tratta di utenza industriale o sotto i 20 kW. Più facile giustificazione del non accatastamento e della natura come bene mobile, se il proprietario dell'impianto non si fa garantire il diritto di superficie (benchè controverso per impianti di maggiore dimensione). Il rischio di costruzione è in capo a soggetto terzo. Per gli impianti sotto i 200 kW (dove lo scambio sul posto rimborsa gli oneri di sistema) è possibile lo scambio sul posto.  
Svantaggi: il consumatore paga un canone fisso per l'impianto indipendentemente, da quale sia la convenienza economica. Il proprietario dell'impianto ha difficoltà a cedere l'energia alla rete in caso di inadempimento del cliente
- L'impianto di produzione è installato da un soggetto terzo che vende l'energia prodotta al consumatore.  
Vantaggi: in caso di mancato pagamento è possibile cedere attraverso una connessione di emergenza l'energia alla rete pubblica. Il corrispettivo può essere modulato sulla base della convenienza del consumatore. Il rischio di costruzione e quello di gestione sono in capo ad un terzo.  
Svantaggi: per impianti industriali sopra i 20 kW non c'è l'esenzione dall'accisa. E' più complesso asserire la mancanza di autonomia funzionale e reddituale del bene ai fini catastali e di ammortamento come bene mobile. La regolamentazione comunitaria stabilirà verosimilmente anche per questi contratti un diritto di recesso prevedendo però possibilità equo corrispettivo per il recesso. Per gli impianti fino a 200 kW l'accesso allo scambio sul posto è complesso, perché richiede che la commercializzazione delle eccedenze sia fatta dal cliente finale e non dal produttore di energia.

# I contratti di vendita dell'energia autoconsumata (i cd. seu)

---

## **PREMESSA GENERALE SULLA DISCIPLINA APPLICABILE**

La cessione di energia non proveniente da reti è libera e non soggetta al testo integrato sulla qualità di vendita.

Colui che vende energia non prelevata dalle reti non è tenuto all'apertura di officina elettrica di acquisto.

Le norme sul diritto di recesso per i clienti in bassa tensione non si applicano.

Ove applicabile continua invece ad applicarsi il codice del Consumo.

Se insieme all'energia auto-consumata viene venduta anche energia prelevata dalla rete pubblica, la vendita di energia dalla rete pubblica sarà invece assoggettata a tutte le regole ordinarie

---

---

## l'oggetto del contratto

La vendita di energia oggetto del contratto può essere configurata secondo tre diversi schemi:

- (i) Tutta l'energia prodotta viene ceduta al cliente finale al contatore di produzione e poi sarà il cliente finale a valorizzare sul mercato le eccedenze. Questo schema consente di eliminare l'alea di quanta energia sia autoconsumata dal cliente e permette di valorizzare tutta l'energia consumata o non consumata allo stesso prezzo spostando sul cliente il rischio di un basso consumo. In più questo sistema è compatibile con lo scambio sul posto. Lo svantaggio è che in caso di inadempimento del cliente è complessa la vendita diretta dell'energia sulla rete bypassando il cliente. In più la disciplina delle accise è più complessa e ove vi siano sistemi incentivanti in tariffa omnicomprensiva come il quinto conto non è ammesso;
- (ii) L'energia auto-consumata viene ceduta al cliente finale, mentre le eccedenze vengono cedute direttamente dal produttore a un grossista che opera con l'energia trasferita alla rete pubblica. Questo sistema trasferisce al produttore il rischio del quantitativo di energia auto-consumata dal cliente finale, considerato che il prezzo dell'energia ceduta alla rete è più basso di quello dell'energia ceduta al cliente finale. In più non è compatibile con lo scambio sul posto. Il vantaggio è che permette di strutturare con più flessibilità la gestione dell'energia e che in caso di inadempimento del cliente consente la attivazione di una connessione d'emergenza. Per gli impianti incentivati con tariffa omnicomprensiva (es. quinto conto) .questo sistema è compatibile con il mantenimento dell'incentivo.
- (iii) L'energia auto-consumata e l'energia prelevata dalla rete dal cliente finale sono cedute dal produttore al cliente finale. Si tratta di un sistema di scarso utilizzo, perché il produttore estende il suo rischio al valore dell'energia acquistata dalla rete, e perché il produttore si assoggetta alla disciplina sulla vendita di energia ivi inclusi il testo integrato sulla qualità di vendita e la necessità di aprire officina d'acquisto. Il sistema non è poi compatibile con lo scambio sul posto.

---

## LA DURATA DEL CONTRATTO

- Il contratto può avere anche una lunga durata.
- In caso di lunga durata bisogna tenere conto che la determinazione di un prezzo fisso è molto difficile perché espone le parti, in particolare l'acquirente di energia a grossi rischi. Se il contratto non è definito come aleatorio sulla base dell'articolo 1467 del Codice Civile il cliente può chiedere la modifica del contratto qualora lo stesso divenga eccessivamente oneroso;
- La disciplina comunitaria in corso di approvazione sul mercato dell'energia (articolo 12 della proposta di direttiva sul mercato elettrico nel «winter package») prevede diritto di cambiare fornitore con tre settimane di preavviso e, nei casi in cui c'è un vantaggio particolare per il cliente, la possibilità di una penale per il recesso che copra le perdite sull'investimento del fornitore.

---

## LA MESSA A DISPOSIZIONE DEL SITO

- La messa a disposizione può avvenire con comodato, locazione o diritto di superficie. Ove il cliente finale non sia il proprietario dovrà intervenire anche il proprietario al contratto;
- Il diritto di superficie presuppone l'accatastamento autonomo del tetto e può costituire un elemento negativo ai fini della valutazione sulla qualità di bene mobile o immobile anche alla luce della circolare del 2013 dell'Agenzia delle Entrate che usua per la qualifica di bene mobile o immobile il riferimento alla necessità o meno di adeguare la rendita catastale.
- È bene che vi sia una condivisione contrattuale del progetto, in modo da evitare problemi in fase di realizzazione dell'impianto.
- Va regolato il caso in cui debbano essere eseguiti lavori di manutenzione straordinaria sul tetto. In tale caso vanno regolate le spese per la rimozione e reinstallazione dell'impianto e va regolato la tempistica di preavviso, gli indennizzi per mancata produzione e i limiti delle modifiche progettuali che potranno essere apportate al tetto

---

## IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

- Le autorizzazioni dovranno essere rilasciate a nome del produttore;
- Le autorizzazioni comprenderanno oltre comunicazione o Pas, il preventivo di connessione per la connessione bidirezionale e la richiesta di connessione di emergenza, nonché la licenza di officina per impianti sopra i 20 kW che sarà rilasciata al produttore e la verifica di compatibilità ai fini vigili del fuoco e struttura edificio;
- Sino ad oggi era richiesta la acquisizione della qualifica di sistema efficiente di utenza. Alla luce delle modifiche introdotte dal Milleproroghe potrebbe non essere più necessaria, bisognerà vedere la normativa con la quale l’Autorità darà attuazione al Milleproroghe;

---

## LA INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO

- Produttore e Fornitore dovranno concordare il progetto e la tempistica dei lavori e ove i contatori non siano installati dal distributore le modalità di installazione degli stessi;
- Fermo restando l'eventuale rimborso delle spese il Cliente Finale può essere opportuno fornisca le utilities necessarie;

---

## **GESTIONE DELL'ENERGIA PRODOTTA E IMMESSA IN RETE**

Qualora il produttore provveda direttamente alla vendita delle eccedenze a grossista ovvero tramite ritiro dedicato il cliente finale dovrà autorizzarlo all'uso del punto di connessione.

Qualora invece il produttore ceda tutta l'energia comprese le eccedenze al cliente finale, il produttore dovrà conferire al cliente finale mandato senza rappresentanza per la commercializzazione e il dispacciamento nel sistema elettrico dell'energia prodotta;

---

---

## PREZZO

- Il prezzo dell'energia può essere determinato in valori assoluti fissi o come sconto rispetto al costo che sarebbe risultato dalla bolletta elettrica o ancora come un multiplo del prezzo di mercato dell'energia elettrica. Spesso si richiede una valorizzazione diversa dell'energia autoconsumata istantaneamente, di quella scambiata tramite scambio sul posto e di quella eccedentaria con la fissazione di valori diversi per ciascuna componente.
- Per trasparenza nei confronti del cliente e per consentire una corretta comparazione con i prezzi consip per le pubbliche amministrazioni occorre distinguere nel prezzo totale la componente di prezzo dell'energia elettrica in sé e la componente di premio per la esenzione dal pagamento degli oneri di sistema di rete e di dispacciamento;
- E' molto importante specificare nella determinazione del prezzo che al prezzo dovranno aggiungersi gli oneri fiscali e regolatori che il produttore sopporterà per conto del cliente come di volta in volta modificati. Il produttore dovrà infatti anticipare le accise.

---

## RIMEDI PER L'INADEMPIMENTO

In caso di inadempimento del cliente finale non è prevista per il produttore la possibilità di disconnettere il cliente finale dalla rete pubblica.

Dovranno quindi essere trovate altre forme di tutela, quali il fatto di poter immediatamente interrompere la fornitura al cliente e il deposito di una cauzione che abbia effetto dissuasivo sull'inadempimento, combinata eventualmente con la possibilità di rimuovere i moduli e le parti impiantistiche per poterle riutilizzare in altro luogo.

Se al cliente finale viene interrotta la fornitura interna il cliente si troverà a doversi rifornire dalla rete dove l'energia costa di più e in caso di mancato pagamento gli verrà (questa volta sì) disconnessa l'intera utenza in prelievo.

Grazie alla attivazione della connessione di emergenza vi sarà la possibilità di cessione dell'energia alla rete pubblica bypassando le unità di consumo del cliente. La attivazione di questa procedura è però incerta se anche l'energia in eccedenza viene commercializzata dal cliente finale.

Può essere opportuno pattuire contrattualmente che da remoto il produttore può disconnettere la alimentazione delle utenze del cliente finale.

## **CESSIONE DELL'IMMOBILE**

Il contratto dovrà prevedere l'obbligo di fare subentrare il cessionario dell'immobile nel contratto e prevedere comunque la residua responsabilità in solido del cliente finale attuale.

Va regolamentato il preavviso da dare prima della cessione dell'immobili e le eventuali cauzioni e garanzie da connettere a questo.

## **OPZIONE D'ACQUISTO DELL'IMPIANTO**

Può essere prevista dal contratto una opzione d'acquisto dell'impianto a contenuto libero.

Va solo verificato che il combinato disposto delle modalità di determinazione del prezzo dell'energia e del prezzo di esercizio dell'opzione non configurino una vendita differita d'impianto anziché una vendita di energia.

## **MANUTENZIONE E ASSICURAZIONE**

La manutenzione dell'impianto sarà di pertinenza del Produttore.

La manutenzione strutturale del tetto sarà di pertinenza del Cliente finale.

La assicurazione per i danni all'impianto sarà stipulata dal produttore

# IL CONTRATTO DI LOCAZIONE OPERATIVA

## OGGETTO

- La messa a disposizione da parte del locatore al conduttore dei componenti (moduli, inverter, quadri, cavi e eventualmente strutture) di un impianto fotovoltaico, dietro il versamento di un canone per l'utilizzo di tali componenti;
- Il locatore si impegna a mettere a disposizione tali apparecchiature funzionanti dovrà quindi intervenire per la loro sostituzione in caso il conduttore non possa godere delle stesse;
- Ci può essere l'opzione nella quale il locatore si prende in carico anche la installazione di tali componenti e l'opzione in cui alla installazione procede direttamente il conduttore e il locatore mette solo a disposizione i materiali. Nelle due opzioni gli obblighi di manutenzione potranno essere differenziati, tenendo conto degli obblighi attinenti alla corretta installazione.

## LA DURATA

- La durata della locazione decorrerà dal momento della messa a disposizione dei componenti, che in caso installazione da parte del locatore coinciderà con il momento in cui il bene inizia a produrre i suoi frutti cioè l'entrata in esercizio, in caso di installazione da parte del cliente dal momento della consegna dei componenti al cliente;
- La durata è liberamente determinabile e può essere previsto rinnovo tacito a scadenza;
- Alla scadenza del contratto i componenti saranno rimossi e torneranno nella disponibilità del locatore per installazione in altro sito, ove ancora utilizzabili o per la loro rigenerazione;
- Se a scadenza il conduttore non permette la rimozione e continua a usare i componenti dovrà continuare a pagare canone.

## LA DISPONIBILITA' DEL SITO

- Il conduttore deve garantire al locatore di avere la piena disponibilità del luogo di installazione e deve assicurare al locatore l'accesso per la installazione, la corretta manutenzione e la rimozione in caso di risoluzione del contratto.
- Salvo i casi in cui il locatore si voglia tutelare con la acquisizione di un diritto di superficie (che viene però ad attribuire natura immobiliare alla locazione e all'impianto), sarà opportuno evidenziare che le parti intendono derogare al principio di accessione. In ogni caso questo potrebbe essere di difficile opponibilità ai terzi e quindi è opportuno inserire la previsione che il locatore può in qualunque momento rimuovere l'impianto in caso di rischi quale quello di pignoramento di terzi.
- Va poi comunque prevista una penale per il caso che terzi pignorino o sequestrino i componenti.

## AUTORIZZAZIONI

- Tutte le autorizzazioni dovranno essere ottenute a nome del conduttore, in quanto lo stesso sarà poi il titolare della licenza di officina;
- Il conduttore può eventualmente rilasciare mandato al locatore per l'ottenimento delle varie autorizzazioni ivi compresa la comunicazione di edilizia libera o pas, il preventivo di connessione, l'ottenimento della licenza di officina e della qualifica seu (ove residui la sua necessità dopo il mille proroghe);

---

## **RESPONSABILITA' DURANTE LA INSTALLAZIONE E RESPONSABILITA' DELLA MANUTENZIONE**

- Ove il locatore curi la installazione esso agirà sostanzialmente come un appaltatore e dunque il committente ai fini della sicurezza sul lavoro e il responsabile di Duvri e PSC sarà il conduttore;
- Durante la locazione il locatore assicurerà la manutenzione ordinaria e straordinaria e il funzionamento adeguato dell'impianto. In caso di mancato funzionamento dell'impianto per un periodo superiore a venti giorni il canone di locazione del periodo di ridotto funzionamento sarà ridotto di un importo che può essere determinato convenzionalmente o altrimenti può essere fissato dal giudice ai sensi dell'Articolo 1584 del Codice Civile;
- E' conveniente stabilire che il locatore ha diritto in ogni momento di rimuovere i componenti installati e sostituirli con altri analoghi salvo l'ottenimento delle autorizzazioni ove richieste

## **GESTIONE DELL'ENERGIA PRODOTTA**

- L'energia prodotta sarà del conduttore e il conduttore sarà responsabile del suo dispacciamento nella rete, nonché dell'adempimento degli obblighi in materia di accise (diritti, registri, etc.);
- I proventi della vendita dell'energia in rete saranno del conduttore.

## ASSICURAZIONE E PERDITA DEL BENE

- Il conduttore risponde della perdita del bene se per causa a lui imputabile e fino a prova contraria si ritiene a lui imputabile, anche quando derivante da incendio o da terzi da lui ammessi al bene.
- Se però il locatore ha assicurato i componenti il conduttore risponde solo per quanto non indennizzato (Articoli 1588 e 1589 Codice Civile), fatto salvo il diritto di surroga dell'assicuratore.

## IL CANONE E I RIMEDI IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO

- Il canone dovrà essere commisurato al valore di godimento presunto del bene e non potrà essere un mero ammortamento con interessi del costo pagato dal locatore;
- In caso di mancato pagamento del canone potrà essere previsto che si proceda in una prima fase alla sospensione della locazione con lo spegnimento da remoto dell'impianto da parte del locatore e successivamente la rimozione dell'impianto da parte del locatore fatti salvi i danni. Potrà poi essere prevista una cauzione che potrebbe corrispondere al costo di installazione e disinstallazione;

## OPZIONE DI ACQUISTO

- Al fine di evitare possibili contestazioni riguardo la natura operativa della locazione è consigliabile evitare opzioni di riscatto a prezzo predeterminato. Ove si intendano introdurre opzioni di acquisto è meglio commisurarle al valore di mercato effettivo dei componenti come sarà stimato al momento di esercizio dell'opzione.

## Le nostre sedi

**00197 ROMA**

Via G. Cuboni, 12

Tel +39.06.362141

Fax +39.06.3222159

[roma@macchi-gangemi.com](mailto:roma@macchi-gangemi.com)

**37121 VERONA**

Via Nizza, 20

Tel +39.045.8010911

Fax +39.045.8036516

[verona@macchi-gangemi.com](mailto:verona@macchi-gangemi.com)

**75008 PARIGI**

38, Avenue Hoche

Tel +33 (0) 1.53757900

Fax +33 (0) 1.5375001

[paris@macchi-gangemi.com](mailto:paris@macchi-gangemi.com)

**20122 MILANO**

Via G. Serbelloni, 4

Tel +39.02.763281

Fax +39.02.76001618

[milano@macchi-gangemi.com](mailto:milano@macchi-gangemi.com)

**41126 MODENA**

Strada delle Fornaci, 20

Tel + 39 059 292320

Fax: + 39 059 346651

[modena@macchi-gangemi.com](mailto:modena@macchi-gangemi.com)

**SW1Y4JS LONDRA**

33, St. James's Square

Tel + 44 (0) 20 3709 6000

Fax + 44 (0) 20 3709 6014

[london@macchi-gangemi.com](mailto:london@macchi-gangemi.com)

**40121 BOLOGNA**

Via Calcavinazzi, 1/d

Tel +39 051 0953112

Fax +39 051 0953119

[bologna@macchi-gangemi.com](mailto:bologna@macchi-gangemi.com)