

# Affitto o cessione al test del business fotovoltaico

Silvio Rezzonico

PAGINA A CURA DI

Silvio Rezzonico

Giovanni Tucci

La cessione del diritto di superficie su terreni agricoli o su tetti di capannoni industriali – per la realizzazione di impianti fotovoltaici che restano di proprietà di chi li ha costruiti (o li ha fatti realizzare, nel caso di una società di investitori costituita ad hoc) – è una formula in via di espansione. Soprattutto ora che nuovi bonus (Dm 5 maggio 2011) "penalizzano" gli impianti a terra.

I vantaggi

A rendere interessante l'affare è sicuramente la producibilità di energia dei pannelli ma sono soprattutto gli incentivi ventennali del cosiddetto "conto energia" che restano attraenti – pur ridotti rispetto all'inizio – grazie anche alla parallela diminuzione del costo dei moduli e degli apparecchi collegati. La "torta" dei ricavi viene spartita, in parte a vantaggio di chi realizza l'impianto e si assume il rischio imprenditoriale e in parte a favore di chi si limita a cedere qualcosa di cui in effetti (nel caso del tetto del capannone) non ha bisogno, mettendo a frutto una sorta di "rendita di posizione" non altrimenti sfruttabile.

A proporre l'affare sono talora gli stessi proprietari di terreni agricoli (magari improduttivi), ma più spesso l'iniziativa arriva dalle società del settore fotovoltaico che sono a caccia soprattutto di grandi superfici di tetti per l'installazione di impianti da 0,8 mW di potenza in su, i più interessanti dal punto di vista dei rendimenti.

Dove conviene

Il fatto che i tetti e i lastrici solari siano preferiti ai terreni agricoli dipende soprattutto da quattro fattori. Il primo è che in zone industriali i vincoli paesaggistici che intralciano l'installazione sono rari o inesistenti. Inoltre le zone industriali sono meglio collegate e servite dalla rete elettrica, a cui gli impianti sono allacciati. Il terzo elemento è contenuto nel Dlgs 28/2011 (all'articolo 10) che fissa limiti severi all'installazione: massimo 10% della superficie agricola e 1 mW di potenza, 2 km di distanza in caso di più impianti. Questi limiti non operano per terreni abbandonati da almeno cinque anni, ma è incerta la modalità per provare di aver maturato il termine. Infine, l'installazione di queste opere è mal vista dalla maggioranza delle amministrazioni e dalle organizzazioni di categoria agricole e la necessità dell'iscrizione preliminare al Registro grandi impianti per ottenere il via libera rende molto difficile realizzare un impianto a terra.

L'installazione sui tetti

«Il proprietario concedente la superficie – spiega Tiziano Dones della T&G sistemi – ricaverà innanzitutto una somma per la cessione e potrà eliminare per vent'anni i costi di manutenzione ordinaria della copertura. L'impianto fotovoltaico può essere l'occasione per "caricare" sulla ditta che gode della concessione i costi per il necessario rifacimento del tetto, soprattutto se sono gravati da quelli necessari per la bonifica dal famigerato eternit». Del resto, le tariffe incentivanti premiano con maggiore generosità la rimozione dell'eternit.

Il nuovo tetto consentirà minori consumi energetici, con una migliore coibentazione. Ma anche in caso di utilizzo del tetto esistente, i pannelli assicurano comunque una protezione aggiuntiva contro gli eventi atmosferici.

A fine concessione

Al termine del periodo di concessione si potrà diventare proprietari dell'impianto fotovoltaico (se non si preferisce allungare i tempi di concessione), ottenendo energia gratuita, oppure rientrare nel pieno possesso della propria copertura, dopo lo smantellamento dell'impianto da parte del concessionario.

Esiste anche un'altra possibilità: la partecipazione al rischio d'impresa del proprietario del capannone, di chi cioè cede il diritto di superficie. In quest'ipotesi, una quota dell'impianto realizzato (dal 6% al 12% della potenza installabile) sarà di sua proprietà, il resto dell'investitore. Così guadagnerà anche dalle rendite derivanti dal funzionamento dell'impianto, che, grazie all'incentivazione, moltiplicano per 2-3 i ritorni economici (si veda la tabella a fianco).

«Prendiamo l'esempio di un impianto, realizzato a Cuneo, di 1 mW su tetto che era stato realizzato in eternit. In questo caso – sottolinea Dones – è possibile sostituire il canone per la cessione del diritto di superficie con la realizzazione di un impianto di 100 kWp, del valore nominale di 300mila euro, il quale genera in 25 anni incassi per 950mila, cui bisogna sottrarre i costi di manutenzione e assicurazione. Anche aggiornando il capitale, la redditività è almeno doppia rispetto al canone, a patto che il concedente diventi anch'egli imprenditore delle rinnovabili». In quest'ipotesi, ovviamente, l'installatore completerà la sua offerta con un pacchetto di servizi di manutenzione e gestione tecnico-amministrativa anche per l'impianto non di sua proprietà. E il proprietario del capannone non farà altro che decidere di diversificare i propri investimenti al di fuori del precedente "core business".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

c

**LA PAROLA CHIAVE****Conto energia**

È il nome del programma europeo di incentivazione della produzione di elettricità da fonte solare, ottenuta mediante impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica nazionale in modo permanente. Il conto energia arriva in Italia con la direttiva comunitaria per le fonti rinnovabili (direttiva 2001/77/Ce). In seguito all'approvazione delle norme attuative, dal 19 settembre 2005 è possibile presentare la domanda al Gse (Gestore servizi energetici) per accedere al conto energia. La copertura finanziaria necessaria all'erogazione degli incentivi è garantita da un prelievo tariffario obbligatorio (codice A3) a sostegno delle fonti rinnovabili di energia, presente dal 1991 in tutte le bollette italiane per la fornitura di energia elettrica.

**Il confronto**

Note: \* Costo impianto di 1.955.000 €, costo finanziato da mutuo per 1.759.500 €; \*\* costo di rifacimento del tetto di 383mila euro, costo impianto di 2.338.300 €, costo finanziato da mutuo per 2.104.470 €Fonte: T&G sistemi

**01 | I PRESUPPOSTI**

8 Potenza nominale 1 mW circa

8 Superficie utilizzabile per l'impianto: 7.487 mq

8 Incentivo statale al 1° semestre 2012

con ritenuta del 4% assoluta + rendita da energia prodotta

8 Polizza di assicurazione ventennale

(esempio, con sostituzione tetto, 188.492 euro)

8 Manutenzione ordinaria ed estensione di garanzia decennale sugli inverter assicurate (esempio, con sostituzione tetto, 121.484 euro)

8 Aggiornamento del canone al 75% del costo vita rilevato dall'Istat

**02 | LE IPOTESI DI PARTENZA**

8 Incremento costo energia 2% annuo

8 Tasso di interesse sul mutuo di finanziamento: 5,5% fisso (esempio con sostituzione tetto: totale somma rimborsata 3.025.780 euro)

**03 | LO SVILUPPO**

8 Nella tabella in alto è stata ipotizzata l'installazione di un impianto di 1 mW di potenza nominale sopra dei vasti capannoni industriali sia a Cuneo che a Salerno

8 Le due ipotesi sono state ulteriormente sviluppate in base all'esposizione verso il sole non ottimale (est o ovest) o ideale (sud)

e in base alla posa su tetto di lamiera

o ricostruzione integrale di un tetto (a carico della ditta installatrice dell'impianto) da eternit a lastre in lamiera

**04 | I RENDIMENTI**

8 Dalla tabella emergono due tipi di rendimenti assicurati: quello al proprietario del capannone che cede il diritto di superficie in cambio di un canone (a cui va aggiunto l'eventuale mancato costo del rifacimento del tetto) e quello di chi investe nell'impianto, correndo il rischio d'impresa ma comunque finanziandosi attraverso un mutuo ipotecario (a 10 o 15 anni)

8 Nell'esempio il canone è versato annualmente

**05 | LA CONTRATTAZIONE TRA LE PARTI**

8 In realtà, la ripartizione della torta dei guadagni tra proprietario del tetto e azienda (o fondo di investitori) è lasciata alla contrattazione tra i due (quella in tabella tiene conto anche delle maggiori incertezze di un investimento nel Mezzogiorno, remunerando maggiormente l'investitore)

8 I contratti prevedono in genere la cessione per 21 anni da parte del concedente del diritto di superficie, in modo che il concessionario abbia un anno per la realizzazione e la messa a regime degli impianti e sfruttare i 20 anni di incentivi

8 Si potrebbe prorogare la concessione del diritto di superficie a un canone da ridefinire (in genere, per almeno altri 5 anni), o decidere la cessione dell'impianto al proprietario dell'immobile (che beneficerebbe così dell'energia prodotta pari a un 80% dell'iniziale) o ancora la semplice rimozione dell'impianto a carico del concessionario

Redazione Online | Tutti i servizi | I più cercati | Pubblicità

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

partners **elEconomista**