



# PARLIAMO DI FOTOVOLTAICO

di **Lorenzo Caruccio**  
e **Ciro Di Palma**

## IMMOBILI LOGISTICI E IMPIANTI FOTOVOLTAICI: SPUNTI DI RIFLESSIONE PER UNA GESTIONE CHE BILANCI GLI INTERESSI DI PROPRIETARIO E CONDUTTORE

La realizzazione di impianti fotovoltaici sui lastrici di copertura di complessi logistici risulta, da tempo, "scelta obbligata" per gli sviluppatori – indipendentemente dalla volontà di conseguire specifici obiettivi ESG o certificazioni energetiche volontarie – in quanto necessaria per l'ottenimento dei titoli edilizi per la realizzazione di nuovi edifici e ristrutturazioni "pesanti". Il D.lgs. n. 199/2021 (che recepisce la Direttiva UE 2018/2001 "RED II") richiede, infatti,

che almeno il 60% del fabbisogno energetico per acqua sanitaria, riscaldamento e raffrescamento degli edifici di nuova costruzione sia soddisfatto attraverso impianti da fonti rinnovabili con una potenza elettrica minima, in proporzione alla superficie in pianta dell'edificio.

### Da obbligo a opportunità

Fermo l'obbligo di realizzare impianti da fonti rinnovabili integrati, il proprietario dell'immobile (e dell'im-

pianto) può scegliere tra opzioni differenti rispetto allo sfruttamento dell'energia.

Il legislatore, infatti, pur prevedendo l'obbligo di dotare l'immobile di impianti da fonti rinnovabili per la copertura di una quota (minima) del relativo fabbisogno – e, quindi, deve ritenersi, di mettere tale quota minima a disposizione di chi utilizza l'immobile – nulla dice sulle condizioni economiche applicabili, lasciandone la determinazione all'autonomia del-

le parti, nell'ambito della locazione oppure di uno specifico contratto di vendita dell'energia (Power Purchase Agreement o PPA).

Per conseguire economie di scala sempre più spesso i developer che hanno la disponibilità di una pluralità di parchi logistici optano altresì per l'affidamento dell'insieme degli impianti fotovoltaici afferenti ai singoli complessi a società di scopo (EnerCo), distinte, quindi, dal soggetto proprietario (PropCo), benché appartenenti di frequente al medesimo gruppo.

Anche in presenza di una EnerCo, dal punto di vista della procedura edilizia appare più agevole procedere con la richiesta e l'ottenimento del titolo edilizio da parte del proprietario-sviluppatore, da coordinarsi con la richiesta di connessione alla rete per tenere conto sin dall'inizio dell'effettiva dimensione e delle caratteristiche dell'impianto, secondo la disciplina dell'Autorità per l'Energia (ARERA).

Dopo l'ultimazione dei lavori, PropCo potrà trasferire la disponibilità degli impianti ad EnerCo, secondo uno degli schemi contrattuali possibili (diritto di superficie, su lastrico e impianto, ovvero locazione). Effettuata tale "separazione", EnerCo potrà dunque instaurare un rapporto contrattuale con il tenant, distinto dalla locazione dell'immobile, per la fornitura dell'energia.

### Creare valore da condividere

Il raggiungimento di un accordo che bilanci gli interessi delle parti non è tuttavia scontato e molteplici sono le soluzioni percorribili. Gli obiettivi di locatore e conduttore sono infatti tendenzialmente divergenti: il primo, in un'ottica di valorizzazione dell'investimento, intende massimizzare i ricavi di vendita dell'energia autoprodotta, senza vincoli; il secondo ha interesse a disporre dell'energia secondo i bisogni dell'attività di volta in volta esercitata, evitando impegni di lunga durata e soprattutto senza incorrere in corrispettivi aggiuntivi al canone di locazione, o comunque in costi per l'energia uguali o superiori rispetto a quelli rinvenibili sul mercato.

Nella predetta ottica proprietaria di "valorizzazione" dell'investimento,

## Molinari Agostinelli

Molinari Agostinelli riunisce professionisti di riconosciuta reputazione che hanno maturato una significativa competenza sia in Italia sia all'estero. Lo Studio presta consulenza legale nei settori giudiziale e stragiudiziale nell'ambito del diritto societario e commerciale, finanziario, bancario, tributario e amministrativo nonché in operazioni di M&A, real estate e restructuring.



**Ciro Di Palma – Partner:** assiste fondi di investimento, family office e gruppi industriali italiani e internazionali in vari settori, tra i quali immobiliare, IT, trasporti, logistica, energie rinnovabili, fashion e lifestyle. Nel settore immobiliare assiste fondi e developer in investimenti e co-investimenti, compravendite, sviluppi e locazioni. Ha uno specifico track record nelle iniziative build-to-suit aventi a oggetto immobili a destinazione logistica. È stato docente a contratto e assistente all'Università Bocconi di Milano e Federico II di Napoli ed è autore di pubblicazioni giuridiche.



**Lorenzo Caruccio – Partner:** nel gennaio 2017 è entrato a fare parte del team di Diritto amministrativo di Molinari Agostinelli, di cui è responsabile dal gennaio 2021. Sin dall'avvio del percorso professionale, Lorenzo ha svolto attività di assistenza giudiziale e stragiudiziale nel campo del diritto amministrativo e, in particolare, nell'ambito del diritto dell'ambiente e dell'energia, dell'urbanistica e dell'edilizia, nonché degli appalti pubblici. Dal 2020 svolge attività di insegnamento in Diritto dell'Ambiente e Diritto dell'Energia come professore a contratto presso il Politecnico di Milano ed è Academic Fellow presso il Dipartimento di Studi Giuridici dell'Università Bocconi di Milano.

la disponibilità delle superfici di copertura e degli impianti ivi collocati dovrebbero essere esclusi dal perimetro della locazione, anche per consentirne il trasferimento alla EnerCo.

Tale eventualità rende opportuno prevedere espressamente un vincolo di interdipendenza tra i contratti (lease e PPA), cosicché qualora uno dei rapporti cessi anche l'altro verrà meno, anche in caso di inadempimento del conduttore agli obblighi della locazione, con conseguente

preclusione all'accesso all'energia autoprodotta (cross default clause). A fronte di tale collegamento negoziale, appare altresì consigliabile che il contratto di locazione disciplini le modalità di accesso del proprietario (o di EnerCo, se del caso) alle coperture e agli impianti in funzione dei necessari interventi di manutenzione e controllo e che ribadisca il diritto del proprietario di disporre liberamente della quota di energia eccedente la quota di auto-consumo.

# 60%

## QUOTA DEL FABBISOGNO ENERGETICO CHE PER NORMATIVA NEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE DEVE ESSERE PRODOTTO CON IMPIANTI DA FONTI RINNOVABILI

Viceversa, una disciplina contrattuale più favorevole al conduttore potrebbe essere inclusiva tanto dell'immobile quanto degli impianti, così da consentirne la gestione in autonomia da parte del tenant per la durata del rapporto locatizio, benché in tal caso particolare attenzione dovrà essere riservata nel disciplinare le sorti dell'impianto alla fine del rapporto. Ove invece gli impianti su copertura non fossero inclusi nella locazione, il conduttore dovrebbe prontamente attivarsi per definire in anticipo le condizioni economiche di accesso all'energia autoprodotta e il fabbisogno energetico da assicurarsi per via autoconsumo.

al D.lgs. n. 199/2021, ad esempio, non hanno accesso a regimi incentivanti per l'energia immessa in rete non autoconsumata.

A ciò si aggiungano i rischi di assimilazione delle EnerCo ai soggetti rivenditori di energia, e ai correlati vincoli di regolazione, almeno laddove l'utenza elettrica per il prelievo dalla rete risulti intestata alla stessa EnerCo, nonché le limitazioni operanti per i complessi multitenant rispetto alla possibilità di configurare reti interne con unico punto di connessione. Nondimeno, notevoli profili di interesse appaiono discendere dall'applicazione della più recente disciplina delle configurazioni di



### Nuova energia per la logistica

In ultimo, non può non evidenziarsi come le scelte degli operatori siano tuttora fortemente incise dalla disciplina regolatoria. Gli impianti fotovoltaici realizzati a servizio di nuovi edifici in funzione dell'obbligo di cui

cosiddetto autoconsumo diffuso, ivi incluse le comunità energetiche rinnovabili (CER), nella prospettiva che le stesse possano diventare componente integrante nella progettazione e realizzazione di nuovi complessi logistici.