



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1259

Convenzione tra il Comune di Caslano e le Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA per la concessione d'uso del tetto del Centro sportivo Roque Maspoli particella n. 594 RFD di Caslano, necessaria all'installazione di un impianto fotovoltaico per un periodo di 20 anni

6987 Caslano, 30 ottobre 2019

All'Onorando
Consiglio comunale di
Caslano

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone, per vostra approvazione, la convenzione tra il Comune di Caslano e le Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA per la concessione d'uso del tetto del Centro sportivo Roque Maspoli particella n. 594 RFD di Caslano, necessaria all'installazione di un impianto fotovoltaico per un periodo di 20 anni.

Premessa

Il Municipio con il messaggio municipale n. 1134 del 7 novembre 2016 concernente la domanda di un credito di fr. 125'000.00 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico presso la scuola dell'infanzia – approvato dal Legislativo comunale nella seduta del 14 dicembre 2016 – si era già allineato alle politiche energetiche federali e cantonali per la promozione delle nuove energie rinnovabili e aveva già previsto, nell'ambito dell'allestimento dei piani degli investimenti, documenti allegati ai preventivi comunali, la realizzazione di altri progetti nell'ambito dell'efficienza e del risparmio energetico.

Quantificato il potenziale di superficie disponibile, l'Esecutivo ha valutato dopo un'attenta analisi l'opzione di demandare la realizzazione dell'intero progetto (esecutivo e finanziario) alle AIL SA. Questa opzione è dettata dalla volontà di contenere il più possibile l'investimento a fronte degli scarsi vantaggi finanziari derivanti dalla produzione di energia fotovoltaica nei momenti della giornata in cui non vi è un grande autoconsumo, mentre la vendita senza i sussidi federali, sensibilmente ridotti negli ultimi anni, ha scarso margine di profitto. Va anche rimarcato che l'ottenimento degli incentivi federali ha ormai tempi di attesa che al momento possono essere stimati attorno ai 5/10 anni.

Il Municipio è dell'avviso che l'assunzione dell'investimento da parte di AIL SA sia una valida alternativa, poiché permette comunque di attuare un discorso di valorizzazione delle energie rinnovabili, senza assumere rischi dal punto di vista tecnico e finanziario.

Concessione d'uso speciale

A questo progetto è allegato il contratto di locazione per progetto fotovoltaico "ailSolar Cloud" con utilizzo dell'energia prodotta per il consumo proprio del tetto della durata di 20 anni, concessione finalizzata all'installazione di un impianto fotovoltaico sul tetto dell'edificio di proprietà del Comune sito sulla particella n. 594 RFD.

Mediante un atto di concessione l'ente pubblico riconosce ad un ente privato, che ne fa richiesta, il diritto di utilizzare un bene pubblico in misura accresciuta rispetto all'uso comune, alla stregua della concessione che viene data al gerente di un esercizio pubblico chiedente di esporre dei tavolini sulla pubblica via.

La concessione d'uso speciale consente di conferire un diritto sul bene comunale che non preclude la continuazione dell'uso comune a scopo pubblico.

Nel nostro caso infatti si può ritenere che non si tratti di locazione, in genere riservata ai beni patrimoniali messi sul mercato per ricavarne un reddito. Il rapporto che si intende instaurare concerne piuttosto il tetto di un edificio classificato quale bene amministrativo che continuerà a svolgere la sua funzione amministrativa primaria tanto prima quanto dopo la concessione. L'operazione di posa dei moduli fotovoltaici necessita dell'elaborazione di singole clausole contrattuali, oggetto dell'atto di concessione allegato. In virtù dei dispositivi della Legge organica comunale (LOC) e del relativo regolamento di applicazione, la competenza ad autorizzare una simile concessione è attribuita al Legislativo.

Nei casi noti in cui il Cantone ha conferito a terzi diritti analoghi a quello in esame, ossia ha consentito la posa di moduli fotovoltaici su beni amministrativi, ha seguito la via della trattativa diretta in virtù delle medesime peculiarità della fattispecie qui descritta, che rientra fra i casi eccezionali a cui fa riferimento l'art. 180 cpv. 3 LOC. In questo senso al Comune non può derivare alcun danno, alla stessa stregua di come gliene derivano dalla posa di tavolini sulla pubblica via da parte di esercizi pubblici che ne fanno richiesta.

Per quanto riguarda la determinazione della tassa di concessione, il Municipio chiede di esimersi da qualsiasi prelievo in considerazione delle favorevoli condizioni contrattuali che, come descritto in seguito, comporteranno un risparmio in termini di costi energetici per i prossimi 20 anni.

Progetto

Il Comune di Caslano è proprietario dell'immobile sito sulla particella n. 594 RFD presso il Centro sportivo Roque Maspoli (buvette, spogliatoi e magazzino) in Via San Michele a Caslano.



Fig. 1: Stabile buvette, spogliatoi e magazzino presso il Centro sportivo Roque Maspoli



Fig. 2: Ubicazione, disposizione dei pannelli, superfici utilizzate

Il Municipio ha chiesto assicurazioni a AIL SA in caso si decidesse di effettuare le opere di ampliamento all'infrastruttura. AIL SA ha comunicato che per un eventuale spostamento dell'impianto in caso di innalzamento dello stabile vi sarà un costo a carico del Comune quantificabile in fr. 5'000.00. Clausola già inserita al punto 11.6. della Convenzione che sarà stabilita fra le parti.

Prodotto offerto dalle AIL SA

Le AIL SA offrono ai propri clienti una soluzione per la produzione di energia solare con sistema fotovoltaico definito "chiavi in mano"; che consiste più precisamente:

Costruzione

Le AIL SA eseguono l'installazione dell'impianto, dalla notifica d'installazione, all'esecuzione, le relazioni con la ditta che si occupa della posa dei pannelli fotovoltaici e dell'allacciamento elettrico, la messa in servizio e il collaudo finale.

Finanziamento

Le AIL finanziano integralmente l'impianto e, durante il periodo di 20 anni, fatturano al proprietario dello stabile una quota (contracting) per il suo utilizzo.

Gestione

Le AIL SA gestiscono l'impianto per tutta la durata del contratto (manutenzione, riparazione, gestione dei guasti, ecc.).

Utilizzo dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico

- al proprietario viene concesso, quale contropartita per la concessione gratuita del tetto, l'uso dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico, a copertura del suo proprio consumo;
- la parte di energia elettrica prodotta in esubero viene immessa nella rete di distribuzione delle AIL SA e commercializzata in modo indipendente e per conto proprio;
- per massimizzare l'autoconsumo, le AIL SA metteranno a disposizione del proprietario l'accesso ad un sistema di batteria virtuale (Solar Cloud);
- l'ulteriore energia elettrica richiesta per il proprio fabbisogno viene fornita dalle AIL SA e fatturata secondo i prezzi di mercato.

Batteria virtuale (Solar Cloud)

Concetto

La batteria virtuale è una capacità di accumulo virtuale per consentire l'utilizzo dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico anche in un momento diverso dalle ore di produzione. Nel nostro caso specifico questa soluzione è assai interessante in considerazione del fatto che la maggior produzione avviene d'estate, periodo durante il quale il Centro sportivo è poco attivo con un conseguente consumo elettrico assai ridotto. La batteria virtuale è una procedura di conteggio e, pertanto, non è da intendersi come un accumulo fisico. Praticamente, le AIL SA accumuleranno l'energia in eccesso prodotta e non consumata immediatamente, per poi "ritornarla/dedurla" nei periodi di maggior consumo. Dal punto di vista economico il valore della batteria virtuale è fissato inizialmente (componente "energia" della tariffa casa delle AIL SA) e viene poi indicizzato annualmente al prezzo di mercato. Questo significa che, nel corso dei 20 anni contrattuali, al crescere (atteso) delle tariffe per l'energia elettrica, aumenterebbe proporzionalmente il vantaggio economico della batteria virtuale. In aggiunta, trattandosi di energia la cui origine è certificata, si aggiunge un beneficio ulteriore quale contributo per il plusvalore ecologico.

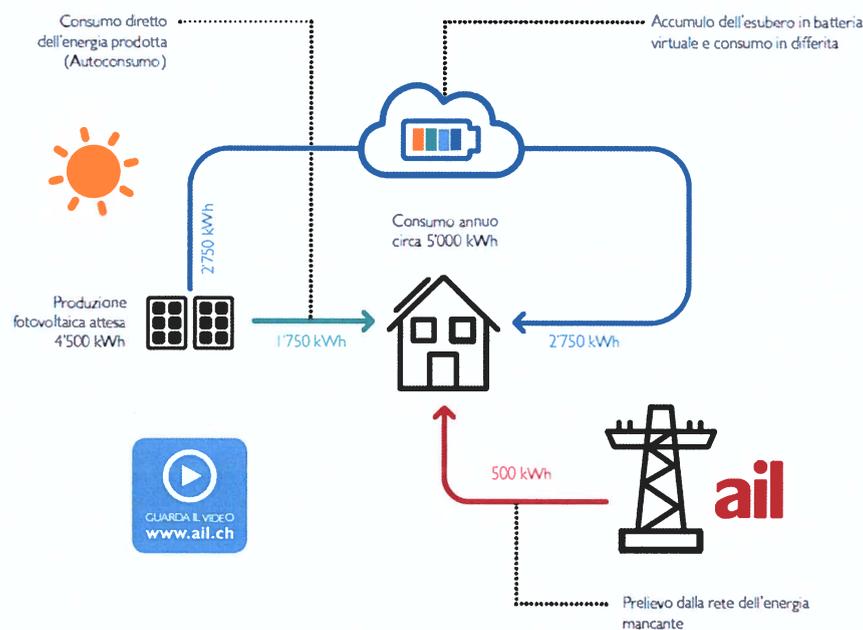


Fig. 3: Schema teorico di funzionamento

Condizioni contrattuali

Per 20 anni

- il proprietario dello stabile paga una rata annuale (contracting) a copertura dei costi di installazione, gestione e manutenzione dell'impianto (intervento delle AIL SA in caso di problemi e guasto);
- per tutta la durata del contratto, le AIL SA forniscono l'energia mancante e ritirano quella prodotta in eccesso, secondo le tariffe in vigore.

Dopo 20 anni

Un anno prima dell'estinzione del contratto verranno intavolate trattative sulla possibilità di continuare la collaborazione. Dal punto di vista attuale, prevalgono le seguenti possibilità:

- estensione del contratto con nuova determinazione dell'indennizzo e della durata del contratto;
- ripresa gratuita dell'impianto fotovoltaico con contemporaneo impegno ad acquistare esclusivamente dalle AIL SA, alle condizioni tariffali pubblicate, l'energia elettrica per il proprio fabbisogno che non viene prodotta dall'impianto;
- ripresa dell'impianto fotovoltaico contro il pagamento alle AIL SA del corrispondente valore residuo e la possibilità, fintanto che la legislazione sul mercato dell'energia elettrica lo consente, di essere libero di acquistare tutta l'energia elettrica necessaria e non prodotta dall'impianto, sul libero mercato dell'elettricità;
- altre varianti restano riservate in modo esplicito e in accordo reciproco.

Qualora alla scadenza del contratto non venisse raggiunto alcun accordo tra le parti, l'impianto fotovoltaico verrà smontato e smaltito dalle AIL SA.

Costi / benefici

Le AIL SA hanno eseguito una specifica analisi definendo in maniera piuttosto precisa i seguenti dati:

POTENZA	ENERGIA	COSTI
<p>21.08 kWp è la capacità di produzione dell'impianto fotovoltaico per la sua economia domestica</p>	<p>97% del suo fabbisogno energetico è generato dall'impianto fotovoltaico</p>	<p>2'979.44 CHF/a è l'importo annuale della sua rata contracting per una durata di 20 anni</p>

La proposta rende il finanziamento a impatto finanziario neutro se confrontata con l'attuale spesa per l'energia elettrica del Centro sportivo Roque Maspoli. Questa variante è sicuramente interessante se si pensa che non vi saranno incrementi di consumo nel medio periodo. Il costo annuo di questa soluzione è di fr. 4'690.00 che rispecchia quanto viene attualmente speso in fattura per l'elettricità del Centro sportivo sopraccitato.

Visto l'andamento fluttuante dei costi e il prevedibile aumento dei costi dell'elettricità nel corso dei prossimi anni, la tendenza sarà che la differenza andrà presumibilmente a diminuire se non addirittura ad invertirsi.

A partire dal 21mo anno di contratto, scadrà la quota di contracting con AIL SA, permettendo un risparmio notevole sui costi.

Conclusioni

La realizzazione di questo nuovo impianto fotovoltaico permetterà al Comune di Caslano di dotarsi di una tecnologia di ultima generazione, senza assumersi costi d'investimento iniziale, veicolando un messaggio di Comune attento ai temi ambientali e di efficienza energetica. E' un ulteriore passo di politica energetica coerente che il nostro Comune ha intrapreso da diversi anni, che ci ha portati ad ottenere il Label "Città dell'energia". Questo traguardo è soprattutto un ulteriore stimolo per continuare a lavorare ed "essere esempio", attuando misure concrete e di sensibilizzazione. Tutto ciò per promuovere una crescita nel rispetto e nella considerazione delle preziose e limitate risorse del nostro pianeta.

Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, il Municipio v'invita a voler

risolvere:

1. E' approvata la convenzione tra il Comune e le Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA per la concessione d'uso del tetto del Centro sportivo Roque Maspoli particella n. 594 RFD di Caslano, necessaria all'installazione di un impianto fotovoltaico per un periodo di 20 anni.
2. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere i relativi contratti di utilizzo che regolano diritti e doveri delle parti contraenti.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: E. Taiana Il Segretario: Casanova



Ris. mun. del 28 ottobre 2019

Allegati:

- contratto di locazione per progetto fotovoltaico "ailSolar Cloud" con utilizzo dell'energia prodotta per il consumo proprio.

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
●	●	●



AIL SA
C.P. 5131
6901 Lugano

Centro operativo
Via Industria 2
6933 Muzzano

Tel. +41 (0)58 470 70 70
Fax +41 (0)58 470 78 30
www.ail.ch • info@ail.ch

Contratto di locazione per progetto fotovoltaico “ailSolar Cloud”

con utilizzo dell'energia prodotta
per il consumo proprio

Indice

1. Parti al contratto	2
2. Preambolo.....	3
3. Oggetto del contratto	3
4. Unità e ubicazione	3
5. Autorizzazioni, realizzazione, costi e proprietà.....	3
6. Gestione impianto post-costruzione	4
7. Utilizzo del tetto	4
8. Utilizzo della batteria virtuale.....	5
9. Indennizzi.....	5
10. Fatturazione e pagamenti.....	5
11. Disposizioni contrattuali speciali	5
12. Responsabilità.....	6
13. Entrata in vigore e durata del contratto.....	7
14. Disdetta straordinaria.....	7
15. Successore legale.....	8
16. Diritto di recesso	8
17. Controversie/Foro competente.....	8
18. Clausola liberatoria	8
19. Rinvio	8
20. Confidenzialità.....	8
21. Stesura.....	8
22. Allegati	9

1. Parti al contratto

- Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA (detta in seguito **“Utilizzatore”**)
CP 5131
6901 Lugano
(no. 1): Proprietarie dell'impianto fotovoltaico
 - Nome e Cognome (detto in seguito **“Proprietario”**)
Comune di Caslano
Via Chiesa 1
6987 Caslano
(no. 2): Proprietario del fondo particella 594 RFD
del Comune di Caslano
- (entrambe dette in seguito le **“Parti”**)

2. Preambolo

- 2.1. L'Utilizzatore intende installare, mettere in esercizio e mantenere a proprie spese un impianto fotovoltaico sul tetto del Proprietario.
- 2.2. Il Proprietario mette a disposizione dell'Utilizzatore la superficie del tetto come meglio indicato nell'Allegato no.1, per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, a partire dalla messa in esercizio e fino al termine del presente contratto.
- 2.3. L'utilizzo dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico e misurata sullo stesso, viene regolata tra le Parti nel modo seguente:
 - al Proprietario viene concesso, quale contropartita per la concessione gratuita del tetto, l'uso dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico, a copertura del suo consumo proprio;
 - la parte di energia elettrica prodotta in esubero viene immessa nella rete di distribuzione delle AIL SA e commercializzata da parte dell'Utilizzatore in modo indipendente e per conto proprio;
 - per massimizzare l'autoconsumo, l'Utilizzatore mette a disposizione del Proprietario l'accesso ad un sistema di batteria virtuale (BV);
 - l'ulteriore energia elettrica richiesta dal Proprietario per il proprio fabbisogno, viene fornita dall'Utilizzatore e fatturata secondo i prezzi pubblicati annualmente per l'elettricità e per l'utilizzo della rete (compresi i tributi agli enti pubblici).
- 2.4. Il Proprietario paga all'Utilizzatore un indennizzo per l'utilizzo dell'impianto fotovoltaico (inclusi gestione, manutenzione e assistenza), come meglio indicato nell'Allegato no.2.
- 2.5. L'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'impianto come il permesso di costruzione e l'approvazione dei piani, fa parte dei compiti dell'Utilizzatore. Il Proprietario concede il permesso per l'ottenimento di tali autorizzazioni. I costi per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico così come le spese di realizzazione, di messa in esercizio e di gestione, sono completamente a carico dell'Utilizzatore.
- 2.6. Per l'intera durata del contratto, l'impianto fotovoltaico resta proprietà esclusiva dell'Utilizzatore. Restano riservati accordi reciproci di deroga durante il periodo di validità del contratto.

3. Oggetto del contratto

- 3.1. Il presente contratto regola i particolari relativi all'uso del tetto, alla realizzazione del progetto, alla messa in servizio e alla gestione dell'impianto fotovoltaico, all'immissione dell'energia in rete e alla gestione della batteria virtuale così come le pretese di remunerazione tra le Parti.

4. Unità e ubicazione

- 4.1. Nel presente contratto sono indicati i parametri che regoleranno i rapporti tecnici e commerciali con il Proprietario:

Cliente No.:	vale il numero cliente definito nell'Allegato no.2
Ubicazione impianto:	sono definiti nell'Allegato no.2
Punto di misura:	valgono i punti di fornitura (POD) definiti nell'Allegato no.2
Misura dell'energia:	LR7: 400V

5. Autorizzazioni, realizzazione, costi e proprietà

- 5.1. L'Utilizzatore si assume l'onere (anche economico) di ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per la costruzione e l'esercizio dell'intero impianto fotovoltaico come pure delle sue certificazioni.
- 5.2. Il dimensionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e la produzione di energia elettrica sono definiti nell'Allegato no.1.

- 5.3. I costi di progettazione e realizzazione dell'impianto sono a carico dell'Utilizzatore.
- 5.4. Per l'allacciamento alla rete di distribuzione delle AIL SA e per la gestione dell'impianto fotovoltaico in oggetto valgono le *Condizioni generali (CG) ALLACCIAMENTI rete distribuzione energia elettrica*, *Condizioni generali (CG) utilizzo RETE distribuzione energia elettrica* e *Condizioni generali (CG) FORNITURA energia elettrica* delle AIL SA con le eventuali successive modifiche e le normative vigenti in questa materia.
- 5.5. L'impianto fotovoltaico viene allacciato in parallelo alla rete delle AIL SA solo quando sono stati eseguiti i necessari controlli di consegna secondo la documentazione valida per gli impianti per la produzione del proprio fabbisogno (impianti di autoproduzione di energia elettrica); vale a dire quando le AIL SA avranno fornito l'autorizzazione alla messa in esercizio.
- 5.6. L'intero impianto fotovoltaico è di esclusiva proprietà dell'Utilizzatore.
- 5.7. Il Proprietario assicura all'Utilizzatore o ad un terzo da esso incaricato, l'accesso in qualsiasi momento all'impianto per la realizzazione dello stesso. Agli interessi del Proprietario va prestata la dovuta attenzione e il tempo e il periodo per i lavori da svolgere vanno concordati anticipatamente.

6. Gestione impianto post-costruzione

- 6.1. La gestione e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico sono di competenza dell'Utilizzatore. Egli si impegna ad eseguire tutti gli interventi necessari a garantire la corretta funzionalità dei dispositivi (ivi inclusi quelli di protezione) così come richiesto dalle norme vigenti.
- 6.2. I costi per la gestione e la manutenzione dell'impianto (controlli ricorrenti e sostituzione dell'inverter) sono a carico dell'Utilizzatore.
- 6.3. Il Proprietario assicura all'Utilizzatore o alle persone da quest'ultimo autorizzate l'accesso all'impianto allo scopo di effettuare ispezioni periodiche e lavori di manutenzione programmabili e non programmabili. Di regola il tempo e il periodo per l'esecuzione degli interventi sono concordati con il Proprietario ed eseguiti durante gli orari di lavoro. Restano riservati i casi d'emergenza per i quali l'Utilizzatore è autorizzato senza ulteriori formalità ad accedere all'impianto tramite il proprio picchetto aziendale.
- 6.4. Il Proprietario si impegna nei tempi più brevi a segnalare all'Utilizzatore ogni disfunzione o danno rilevato sull'impianto fotovoltaico. L'Utilizzatore dal canto suo si impegna a segnalare eventuali difetti o danneggiamenti al tetto dell'immobile, rilevati in occasione dei sopralluoghi periodici.
- 6.5. Qualora si rendessero necessari rinnovi, ampliamenti/ridimensionamenti dell'impianto e/o modifiche sostanziali dei consumi elettrici del Proprietario, le Parti si incontreranno per definire i vari aspetti tecnici e finanziari.

7. Utilizzo del tetto

- 7.1. Il Proprietario mette gratuitamente a disposizione dell'Utilizzatore la superficie di tetto del proprio edificio quantificata in m², come meglio risulta nell'Allegato no.1, per la realizzazione, la gestione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico così come gli spazi necessari per i cavi d'allacciamento, l'inverter, per la centralina di comando e per i cavi utilizzati per l'immissione dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico nella rete di distribuzione locale.
- 7.2. L'idoneità e lo stato di conservazione del tetto devono essere garantiti per almeno ulteriori 20 anni dalla firma del contratto. Qualora si presentasse la necessità di intervenire preliminarmente per il rifacimento del tetto il Proprietario se ne assume l'onere.

8. Utilizzo della batteria virtuale

- 8.1. Per tutta la durata del contratto l'Utilizzatore mette a disposizione del Proprietario una capacità di accumulo virtuale (BV) per consentire l'utilizzo dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico anche in un momento diverso dalle ore di produzione.
- 8.2. La BV è una procedura di conteggio e non un accumulo fisico. Per tutta la durata del contratto il Proprietario potrà beneficiare dell'energia accumulata virtualmente in BV fino al suo completo esaurimento, tuttavia per ragioni normative è tenuto al pagamento degli oneri per l'utilizzo della rete e delle tasse.
- 8.3. Per garantire in ogni momento la stabilità dei flussi energetici sulla rete di distribuzione delle AIL SA, l'Utilizzatore ha il diritto di limitare la capacità della BV senza dover informare prima il Proprietario. Le limitazioni sono applicate secondo i seguenti criteri:
 - capacità massima della BV: vale l'*Energia massima caricabile* definita nell'Allegato no.2;
 - limite di scarica della BV: vale il 95% del consumo rilevato al punto di misura definito all'art. 4.1.
- 8.4. La quantità, espressa in kWh, che eccede la capacità massima della BV è trattata dall'Utilizzatore come esubero di energia. Il superamento del limite di scarica invece dà diritto ad un residuo in BV, espresso in kWh, che viene riportato al periodo di fatturazione successivo.

9. Indennizzi

- 9.1. Durante il periodo di validità del presente contratto il Proprietario si impegna a versare all'Utilizzatore l'importo della *Quota contracting* per l'utilizzo dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico, come meglio indicato nell'Allegato no.2.
- 9.2. L'Utilizzatore remunera al Proprietario alle condizioni di mercato il plusvalore fotovoltaico per l'energia immessa nella rete e stoccata virtualmente in BV. Per l'esubero dalla BV si applicano invece le tariffe energia pubblicate sul sito delle AIL SA nella sezione *Produttori indipendenti*.
- 9.3. Per l'energia immessa in rete e stoccata virtualmente in BV l'Utilizzatore fattura al Proprietario le componenti *Utilizzo rete* e *Tasse* delle tariffe pubblicate ai sensi delle normative in vigore.
- 9.4. L'ulteriore energia elettrica richiesta dal Proprietario per il proprio fabbisogno, viene fornita dall'Utilizzatore e fatturata applicando le tariffe pubblicate per le componenti *Fornitura energia*, *Utilizzo rete* e *Tasse*.

10. Fatturazione e pagamenti

- 10.1. Le fatture sono redatte sulla base dei principi di cui all'art. 2.3 e degli indennizzi definiti all'art. 9. Per le modalità di fatturazione si rimanda alle *condizioni generali (CG) FORNITURA energia elettrica* dalle AIL SA con le eventuali successive modifiche.
- 10.2. Se non convenuto diversamente dalle Parti, l'indirizzo di fatturazione del Proprietario è definito all'art. 1.
- 10.3. Il Proprietario è costituito in mora ai sensi dell'art. 102 cpv. 2 CO per il solo decorso del termine di 30 giorni senza che sia pervenuto all'Utilizzatore il relativo pagamento dello scoperto.
- 10.4. Se il Proprietario insorgesse in ritardi con i pagamenti, l'Utilizzatore si riserva il diritto di riscuotere gli interessi di mora del 5% dal 31esimo giorno dall'emissione della fattura.

11. Disposizioni contrattuali speciali

- 11.1. I diritti per la commercializzazione dell'energia elettrica rinnovabile, incluso il maggior valore derivante per la parte ecologica, appartengono esclusivamente all'Utilizzatore.

- 11.2. Con la sottoscrizione del presente contratto e fino alla scadenza dello stesso, il Proprietario rinuncia ad esercitare il suo diritto di cambiare fornitore di energia elettrica.
- 11.3. Il Proprietario si impegna a informare tempestivamente l'Utilizzatore di ogni variazione sostanziale delle proprie esigenze di consumo che dovesse insorgere durante il periodo contrattuale, affinché possano essere predisposti i provvedimenti di cui all'art. 6.5. La mancata comunicazione comporta la sospensione, fino a revoca da parte dell'Utilizzatore, della remunerazione secondo l'art. 9.1 per l'energia stoccata in batteria virtuale.
- 11.4. Il Proprietario garantisce che non sussistono sospesi e/o arretrati che potrebbero generare l'iscrizione di un'ipoteca legale a carico dei beni oggetto del presente contratto. In caso di iscrizione di ipoteche legali, il Proprietario si impegna ad ottenere l'immediata cancellazione delle stesse o a depositare, a prima richiesta dell'Utilizzatore, il relativo controvalore, tenendo indenne l'Utilizzatore da ogni danno in tal senso.
- 11.5. Il Proprietario s'impegna a effettuare a proprie spese durante la durata del contratto eventuali necessarie riparazioni di danni al tetto che non sono stati causati dall'esercizio dell'impianto fotovoltaico. Se a causa di questi interventi l'impianto fotovoltaico deve essere smontato e nuovamente montato, il Proprietario si fa carico dei costi per lo smontaggio e il rimontaggio.
- 11.6. Nel caso di lavori di innalzamento dello stabile oggetto di questo contratto, i costi relativi allo smontaggio e successivo rimontaggio dell'impianto fotovoltaico saranno a carico del proprietario; l'importo è stabilito in CHF 5'000.00 (cinquemila), fermo restando che l'eventuale nuova superficie corrisponda per caratteristiche a quella attuale. L'eventuale modifica di struttura della superficie del tetto dovrà essere discussa con l'utilizzatore e gli eventuali costi di smontaggio e rimontaggio saranno oggetto di un preventivo. Per il relativo fermo impianto si rimanda all'art. 13.2.
- 11.7. Il Proprietario si astiene da qualsiasi azione che potrebbe nuocere all'impianto fotovoltaico e si impegna a non edificare alcuna costruzione che ostacoli il corretto irraggiamento solare. Qualsiasi lavoro edile in prossimità dell'impianto deve essere preventivamente notificato all'Utilizzatore affinché possano essere predisposti i necessari provvedimenti adeguati.
- 11.8. Il Proprietario si impegna a non piantare e coltivare nelle immediate vicinanze dell'edificio alcun tipo di arbusto o di albero la cui ombra potrebbe incidere negativamente sulla produttività dell'impianto fotovoltaico. L'Utilizzatore ha il diritto, previo accordo con il Proprietario di potare e/o accorciare arbusti o alberi esistenti non appena viene constatato che l'ombra da essi prodotta, potrebbe incidere negativamente sulla produttività dell'impianto fotovoltaico. Le spese per potare e/o accorciare arbusti o alberi sono a carico del Proprietario.
- 11.9. Le Parti si impegnano ad annotare a Registro fondiario il presente contratto di locazione per la durata di 20 anni a partire dalla data di messa in esercizio (allegato 1). Le spese sono a carico dell'Utilizzatore. Con la firma del presente contratto il Proprietario conferisce all'Utilizzatore valida procura affinché abbia ad inoltrare presso il competente Ufficio dei registri la relativa istanza di annotazione.

12. Responsabilità

- 12.1. L'Utilizzatore in qualità di proprietario dell'impianto fotovoltaico è proprietario di un impianto a corrente forte ai sensi dell'art. 13 ff della *Legge sugli impianti elettrici (LIE)*. La propria responsabilità viene regolata dalle disposizioni dell'art. 27 ff LIE così come dalle norme in vigore applicate in generale per la gestione di un impianto a corrente forte.
- 12.2. Inoltre la responsabilità viene regolata dalle disposizioni legislative imperative in vigore. Ogni altra responsabilità da parte dell'Utilizzatore, se non regolata contrattualmente in modo esplicito, è esclusa. In modo particolare il Proprietario non ha alcun diritto a un indennizzo per danni diretti o indiretti provocati dall'esercizio dell'impianto fotovoltaico.
- 12.3. Per l'esercizio dell'impianto fotovoltaico l'Utilizzatore si impegna a stipulare adeguate assicurazioni (incluso l'assicurazione antincendio e danni della natura). Il Proprietario invece risponde di qualsiasi danno arrecato all'impianto fotovoltaico ed è pertanto tenuto ad avere le necessarie coperture assicurative. La polizza assicurativa del Proprietario viene allegata al presente contratto e ne diventano parte integrante.

13. Entrata in vigore e durata del contratto

- 13.1. Il contratto entra in vigore alla data di messa in esercizio dell'impianto fotovoltaico, come meglio indicato nell'Allegato no.1, e viene concluso con una durata temporale fissa di 20 anni.
- 13.2. Se durante il periodo contrattuale dovessero rendersi necessarie delle fermate dell'impianto fotovoltaico, in particolare ma non esclusivamente per interventi di manutenzione straordinaria al tetto o all'impianto oppure per la risoluzione di guasti, la durata del contratto viene automaticamente estesa per un periodo equivalente alla mancata produzione. L'Utilizzatore redige il *Rapporto d'intervento* in cui indica la data di fermata e quella di avvio, la motivazione per il fermo impianto, la lista degli eventuali interventi, la mancata produzione e la nuova data di estinzione del contratto. Il rapporto viene allegato al presente contratto e ne diventa parte integrante.
- 13.3. Qualora l'edificio venisse demolito da parte del Proprietario prima dell'estinzione degli obblighi contrattuali, il Proprietario acquista dall'Utilizzatore l'impianto fotovoltaico al suo *Valore residuo*, calcolato proporzionalmente al tempo trascorso fino al momento della demolizione.
- 13.4. Se durante il periodo contrattuale eventuali aggregazioni comunali dovessero comportare una riassegnazione del comprensorio di distribuzione di competenza delle AIL SA, con conseguente cessione delle reti ad un'altra azienda di distribuzione, cessa automaticamente il diritto del Proprietario di usufruire della batteria virtuale (BV) descritta nell'art. 2.3. L'Utilizzatore ha la facoltà ma non l'obbligo di sottoporre al Proprietario una proposta commerciale per un prodotto equivalente.
- 13.5. Un anno prima dell'estinzione del contratto vengono intavolate trattative sulla possibilità di continuare la collaborazione. Dal punto di vista attuale, prevalgono le seguenti possibilità:
 - estensione del contratto con nuova determinazione dell'indennizzo e della durata del contratto;
 - ripresa gratuita dell'impianto fotovoltaico da parte del Proprietario con contemporaneo impegno ad acquistare esclusivamente dall'Utilizzatore alle condizioni tariffali pubblicate, l'energia elettrica per il proprio fabbisogno che non viene prodotta dall'impianto;
 - ripresa dell'impianto fotovoltaico da parte del Proprietario contro il pagamento all'Utilizzatore del corrispondente *Valore residuo* e la possibilità, fintanto che la legislazione sul mercato dell'energia elettrica lo consente, di essere libero di acquistare tutta l'energia elettrica necessaria e non prodotta dall'impianto, sul libero mercato dell'elettricità;
 - altre varianti restano riservate in modo esplicito e in accordo reciproco.
- 13.6. Qualora alla scadenza del contratto non venisse raggiunto alcun accordo tra le Parti, l'impianto fotovoltaico verrà smontato e smaltito dall'Utilizzatore.

14. Disdetta straordinaria

- 14.1. In caso di grave e continua violazione del contratto e nonostante la segnalazione della violazione sia stata consegnata per lettera raccomandata, le Parti possono inoltrare disdetta straordinaria del contratto in ogni momento con un termine di disdetta di 9 mesi per ogni fine trimestre. Per grave violazione del contratto s'intende ad esempio:
 - il mancato pagamento degli indennizzi pattuiti;
 - il rifiuto d'accesso al personale di servizio;
 - la mancata esecuzione della riparazione dei danni sulla superficie del tetto.
- 14.2. Se la disdetta straordinaria è da ricondurre a un comportamento colpevole da parte del Proprietario, egli è tenuto, a scelta, o ad acquistare dall'Utilizzatore l'impianto fotovoltaico al *Valore residuo* o ad assumersi le spese per lo smontaggio, il rimontaggio e i costi scaturiti a causa della messa fuori servizio fino al rimontaggio dell'impianto.
- 14.3. Se la disdetta anticipata è da ricercare in un comportamento colpevole da parte dell'Utilizzatore, il Proprietario, a scelta, può o richiedere all'Utilizzatore la totale o parziale eliminazione dell'impianto fotovoltaico così come i costi derivanti dall'eliminazione di tutti i danni riconducibili al montaggio, all'invecchiamento dell'impianto, eccetera, oppure ha la facoltà di dichiarare la propria disponibilità a riprendere nella propria proprietà l'impianto fotovoltaico al valore contabile calcolato.

15. Successore legale

- 15.1. Il Proprietario si impegna, in caso di vendita dell'immobile, a trasferire in modo imperativo a un eventuale successore legale i diritti e i doveri che scaturiscono dal presente contratto e in caso di successore legale a informare il più presto possibile la controparte.
- 15.2. Qualora il Proprietario e il suo successore legale non dovessero raggiungere un accordo in merito alla cessione del presente contratto si applicano per analogia le prescrizioni di cui all'art. 13.3.

16. Diritto di recesso

- 16.1. Entrambe le parti contraenti hanno il diritto di rescindere il presente contratto se entro 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto non si è iniziato con l'installazione dell'impianto fotovoltaico. In questo caso non sussistono pretese d'indennizzo reciproco.

17. Controversie/Foro competente

- 17.1. Eventuali controversie tra le Parti vengono decise dalle autorità giudiziarie e/o amministrative competenti. Foro competente per ogni contestazione a dipendenza del presente contratto è quello di Lugano.
- 17.2. L'esistenza di divergenze o l'apertura di un procedimento giudiziario a dipendenza del presente contratto non dà diritto alle Parti di sospendere la fornitura di energia, né potranno di conseguenza venire sospesi i pagamenti da parte del Proprietario per le predette prestazioni fornite dall'Utilizzatore.

18. Clausola liberatoria

- 18.1. Nel caso in cui delle singole disposizioni del presente contratto dovessero risultare ora o in futuro inefficaci, ciò non influenza oltre il valore del presente contratto. In questo caso entrambe le parti si impegnano a sostituire la disposizione inefficace attraverso una disposizione che corrisponda in modo il più realistico possibile allo scopo regolatorio economico della disposizione inefficace. La stessa cosa vale per eventuali lacune contrattuali non intenzionali.

19. Rinvio

- 19.1. Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente contratto si rinvia alle *Condizioni generali (CG) utilizzo RETE distribuzione energia elettrica* e *Condizioni generali (CG) FORNITURA energia elettrica* della AIL SA con le eventuali successive modifiche e alle normative vigenti in questa materia.

20. Confidenzialità

- 20.1. Le Parti contrattuali tratteranno confidenzialmente tutti i punti di questo accordo.
- 20.2. Se una delle Parti contrattuali dovesse dare per motivi legali informazioni a terzi di questi accordi, sarà suo dovere informare preventivamente l'altra Parte.

21. Stesura

- 21.1. Questo contratto viene steso in tre copie e firmate da entrambe le parti contraenti. Ogni parte contraente riceve un esemplare del contratto.

22. Allegati

- 22.1. I seguenti allegati sono parte integrante del presente contratto:
- Allegato no.1: dati progettuali
 - Allegato no.2: condizioni economiche di progetto
 - Allegato no.3: polizza assicurativa stabile del Proprietario

Firma per il Proprietario

Comune di Caslano
e per esso il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

Caslano, _____
(luogo e data)

Firma per l'Utilizzatore

Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA

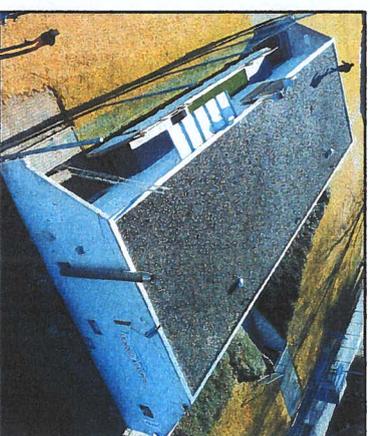
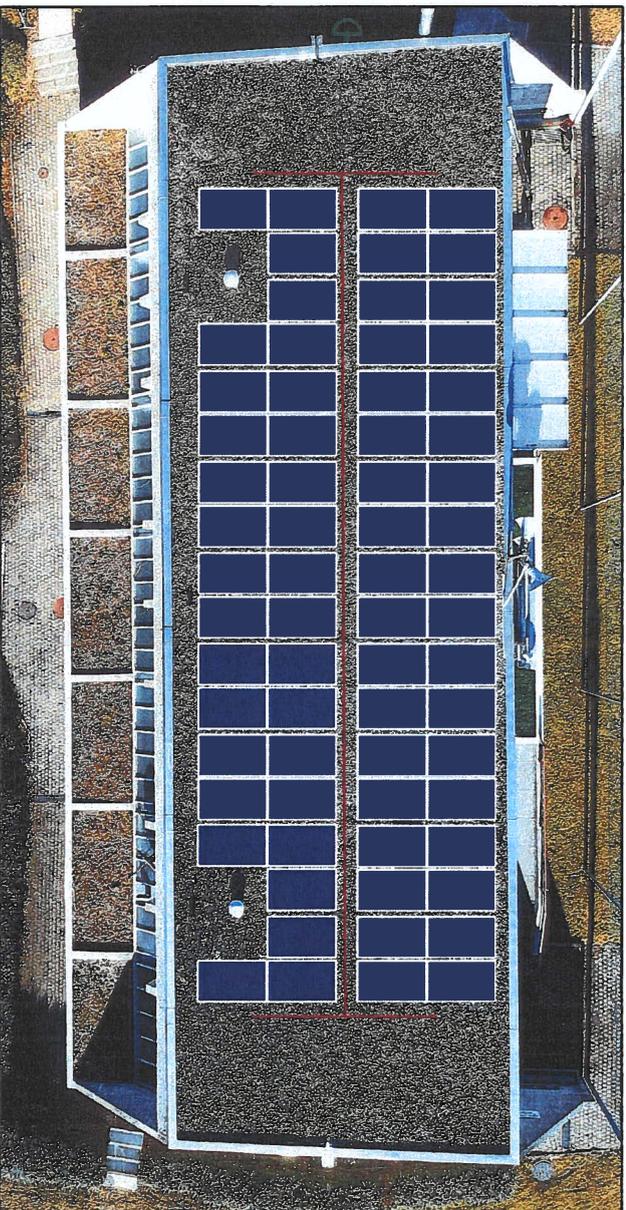
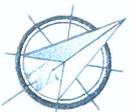
Il Capoparea Produzione e Commercio

Il Caposettore Vendita

Carlo Cattaneo
Vicedirettore

p.p. Franco Voci

Muzzano, _____

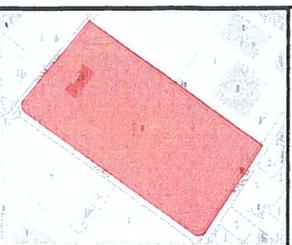


Via S. Michele 30, 6987 Castlano
 Mappale 594 RFD Castlano
 Lat 45.970115° Lon 8.873959°

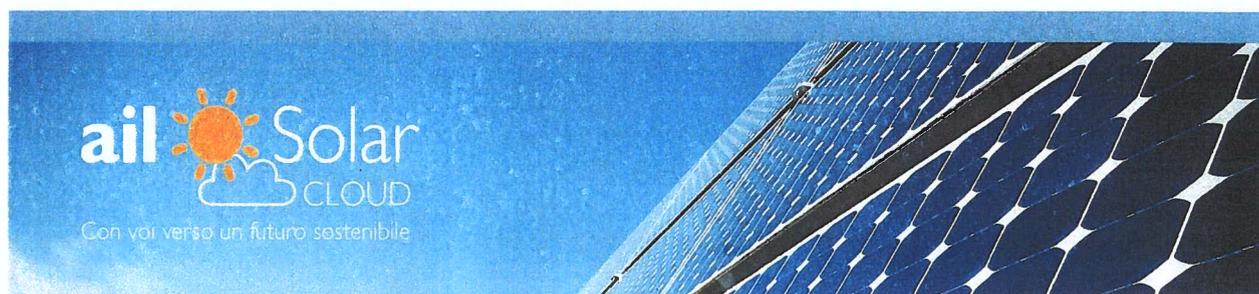
Quantità moduli: 68 Tipo moduli Mono 310 Wp
 Potenza impianto: 2108 kWp - Resa specifica 22'430 kWp/anno
 Inclinazione 10° - sistema Est/Ovest

— Linea Vita

⊕ Scala d'accesso



PROGETTIDI:		Campo Sportivo Comunale - Castlano	
PIANDI:		Impianto PV 10° E/O	
DISIGNATO: NA	NR. MODULI: 68	CONMESSA NR.: 1831	ALSOILS SA Via Panate 4 CH-6850 Tel: +41 (0) 640.50.00 info@alsoleil.ch
MISURA MODULI: 1992x1650	DATA: 07.10.2019	MODULO: mono 310 Wp	
		MODIFICA: 1	
POTENZA: 2108 kWp		REVISIONE:	



POTENZA	ENERGIA	COSTI
21.08 kWp	97%	2'979.44 CHF/a
è la capacità di produzione dell'impianto fotovoltaico per la sua economia domestica	del suo fabbisogno energetico è generato dall'impianto fotovoltaico	è l'importo annuale della sua rata contracting per una durata di 20 anni

DATI CLIENTE

Cliente	1045646
No. Cliente	Municipio di Caslano
Via	Via Chiesa 1
Località	6987 Caslano
Mappale	594 RFD Caslano
POD consumo	CH10109012345CS000000000000024802

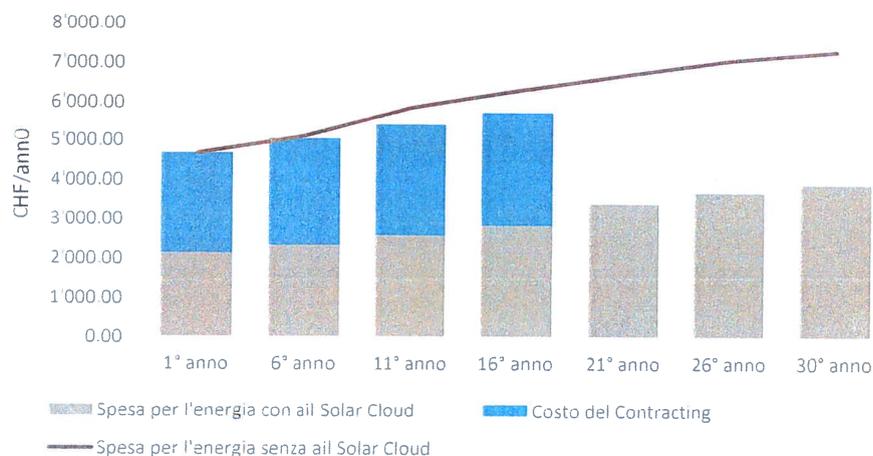
BILANCIO ENERGETICO⁽¹⁾

Fabbisogno attuale energia elettrica	ca.	23'500	kWh/anno
Potenza installata		21.08	kWp
Capacità produttiva		1'079	kWh/kWp
Energia prodotta	ca.	22'745	kWh/anno
Autoconsumo istantaneo		35%	
Energia massima caricabile in BV	ca.	14'520	kWh/anno
Consumo indipendente	ca.	97%	
Energia consumata	ca.	755	kWh/anno

BILANCIO ECONOMICO⁽²⁾

Spesa per l'energia senza ail Solar Cloud	ca.	4'689	CHF/anno
Spesa per l'energia con ail Solar Cloud	ca.	2'146	CHF/anno
<i>beneficio diretto in fattura⁽³⁾</i>	ca.	-2'543	CHF/anno
Quota contracting		2'979.44	CHF/anno
<i>di cui investimento</i>		1'966.43	CHF/anno
<i>di cui gestione e manutenzione</i>		1'013.01	CHF/anno
Remunerazione plusvalore certificati	ca.	-436	CHF/anno
Energia + contracting per 20 anni	ca.	4'690	CHF/anno
Energia + contracting dopo 20 anni	ca.	3'412	CHF/anno

ANALISI DI LUNGO PERIODO



CONDIZIONI

- (1) I valori sono indicativi e basati su un calcolo teorico che trascura l'ombreggiamento da ostacoli puntuali e il grado di pulizia dei moduli. Lo strumento di simulazione si appoggia sui dati climatici della banca dati Climate-SAF.
- (2) Le tariffe considerate (prezzo dell'energia elettrica e remunerazione dell'energia rinnovabile per i produttori indipendenti) sono quelle in vigore all'anno della firma del contratto e non comprendono oneri futuri derivanti da nuove disposizioni legali, quali in particolare tasse comunali, cantonali o federali, e altri tributi. I valori aggiornati sono pubblicati annualmente sul sito delle AIL SA.
- (3) Il beneficio deriva dal mancato acquisto di energia elettrica, come conseguenza dell'autoconsumo istantaneo, e dallo sconto sulla componente "energia" della tariffa per i kWh caricati in batteria virtuale.

ACCETTAZIONE

Tutti i prezzi qui riportati sono da intendersi IVA esclusa.
 Con la sottoscrizione della presente prende atto che continuerà ad essere fornito di elettricità dalle AIL SA.
 La presente offerta è valida 60 giorni dalla data di spedizione.
 La invitiamo a ritornarci la presente debitamente firmata in segno di accettazione e accordo.

Il Capoarea Commercio

p.p. Carlo Cattaneo

Il Caposettore vendita

p.p. Franco Voci

(aggiungere il/i nome/i del/i firmatario/i in stampatello)

(firma)

Muzzano, 04.10.2019

(Luogo e data)