NT+CONDOMINIO
Infiltrazioni dal sottosuolo
Il condominio, quale custode delle fondamenta, risponde del mancato guadagno subito dal titolare di una palestra con fisioterapia in piscina costretto a interrompere il lavoro
di **Luana Tagliolini**
La versione integrale dell'articolo su:
ntpluscondominio.ilsole24ore.com

Autoconsumo collettivo, doppia opzione per avviare l'impianto in condominio

Comunità energetiche

L'opera rientra tra le innovazioni approvabili con quorum agevolato

Possibili due configurazioni a seconda dell'utilizzo o meno della rete pubblica

Annalisa Galante

Pubblicato il 23 gennaio sul sito del ministero dell'Ambiente, il decreto Mase 414/2023 (attuazione dei Dlgs 199/21 e 201/21) stimola la nascita e lo sviluppo delle Comunità energetiche rinnovabili e dell'autoconsumo diffuso in Italia (si veda il Sole 24 Ore del 25 gennaio). Mentre per aziende e enti pubblici è più semplice mobilitarsi per avviare progetti, il mondo del condominio – a cui fa capo l'autoconsumo collettivo – ha tempi più lunghi e priorità emergenziali più rilevanti. Il vantaggio è inequivocabile: ridurre le bollette non solo quelle delle parti comuni, ma anche quelle domestiche.

La produzione di energia

Le regole per l'autoconsumo collettivo erano già chiare con la legge 8/2020 e si fondavano su un principio base: i condòmini si uniscono per produrre, condividere e consumare l'energia rinnovabile prodotta dall'impianto fotovoltaico realizzato sul tetto. La prima grande differenza apprezzabile oggi, rispetto a chi decideva prima del 2021 di installare un impianto, è che l'energia può essere messa a disposizione anche dei singoli condòmini e non più utilizzata solo dai servizi comuni. Ad aprile 2020 Arera ha pubblicato sul proprio sito il Documento di consultazione 112/2020/R/eel, che contiene le caratteristiche per attivare gli schemi di autoconsumo collettivo, individuando due differenti configurazioni (si veda la scheda in pagina) per rendere operativo l'impianto generale:

- schema di autoconsumo fisico con una connessione diretta privata tra impianto di generazione e utenze domestiche/comuni, con un unico punto di accesso (POD) alla rete pubblica;
- schema di autoconsumo virtuale (detto anche «commerciale» o «su perimetro esteso») con l'utilizzo della rete pubblica per lo scambio di energia. In questa configurazione ogni utente è normalmente connesso alla rete pubblica tramite un proprio POD ed è mantenuta la libertà da parte di ciascuno di poter scegliere il proprio fornitore di energia o di uscire dallo schema.

Essendo possibile l'uso separato dell'impianto, il condomino contrario non partecipa alle spese e non gode dei benefici

Procedure per l'attuazione

Affinché sia possibile costituire uno schema di autoconsumo collettivo è necessario che:

1. sia installato nel condominio un impianto di produzione da fonti rinnovabili, per questo deve esserci sufficiente spazio libero in copertura con esposizione preferibilmente a sud, sud/est, sud/ovest e senza ombreggiamenti;
2. i partecipanti (almeno due) si trovino nello stesso edificio/condominio e la condivisione dell'energia prodotta avvenga attraverso la rete elettrica esistente;
3. sull'energia prelevata dalla rete pubblica, compresa quella condivisa, si applichino gli oneri generali di sistema;
4. i partecipanti devono mantenere il proprio status di consumatori finali (con relativi diritti, quale quello di scegliere liberamente il proprio fornitore di energia) e possono recedere in ogni momento dal contratto che li lega all'autoconsumo collettivo.

L'iter condominiale

La prima figura da coinvolgere è l'amministratore che dovrà prendere atto delle richieste e indire un'assemblea, in cui illustrare il meccanismo e le procedure da attuare per costituire contrattualmente la comunità condominiale, che presuppone una partecipazione volontaria e una configurazione per un uso della cosa comune sia separato (ciascun utente mantiene la propria connessione alla rete), che singolo (perché deriva dai principi di contabilità interna delle spese).

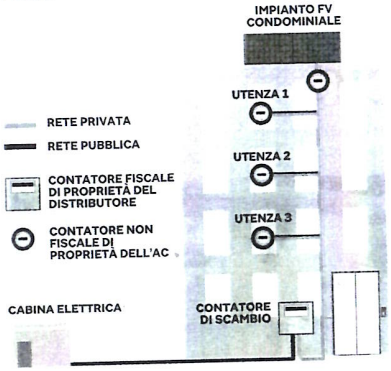
Essendo possibile l'uso separato dell'innovazione, i condòmini contrari sono esonerati dal partecipare alle spese, rinunciando anche ai benefici economici degli incentivi. La costituzione di un autoconsumo collettivo è inquadrabile nell'ambito delle innovazioni (articolo 1120 Codice civile comma 2) e la giurisprudenza consiglia di deliberarla all'unanimità, per procedere invece alla progettazione e realizzazione occorre una delibera approvata con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 1136 Codice civile). La prima delibera dell'assemblea dovrà prevedere la progettazione dell'impianto da parte di un tecnico, che lo dimensionerà sulla base dei consumi previsti. Dopo l'approvazione del progetto, si potrà procedere all'installazione e alla registrazione sul portale del Gse. Le utenze comuni possono essere collegate direttamente all'impianto e l'energia in eccesso viene venduta con un contratto di ritiro dedicato o al libero mercato, mentre quella prodotta dall'impianto e contemporaneamente consumata dagli aderenti, dà diritto agli incentivi del Gse e sarà l'assemblea dei condòmini aderenti che deciderà come usarli.

Politecnico di Milano MCE Lab

© RIPRODUZIONE RISERVATA

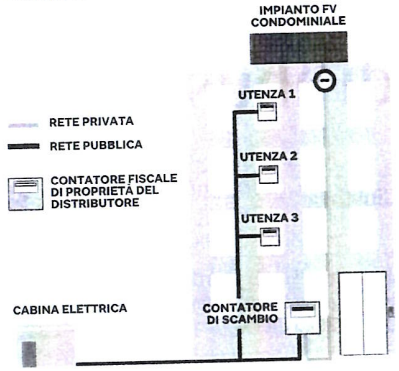
Le due tipologie

SCHEMA DI AUTOCONSUMO FISICO



- Singolo contatore fiscale (POD) con energia prodotta e autoconsumata che rimane all'interno del perimetro della rete privata e quindi non soggetta all'applicazione della parte variabile degli oneri di rete e di sistema;
- Unico contratto di fornitura dell'energia elettrica a servizio delle utenze comuni e domestiche del condominio
- Infrastruttura di misura non fiscale per la contabilizzazione dei consumi delle utenze, dove tutte le unità immobiliari devono essere connesse a un proprio contatore fiscale, altrimenti si configurerebbero come "utenti nascosti" della rete di distribuzione pubblica (delibera 894/2017 /eel).

SCHEMA DI AUTOCONSUMO VIRTUALE



- Configurazione di rete invariata: la rete pubblica termina nel punto di consegna (POD) dei singoli utenti finali
- Il distributore elettrico scelto dai condòmini e responsabile di gestire lo schema di autoconsumo, esercisce il servizio di misura che provvede a quantificare le quote di autoconsumo attribuibili a ogni partecipante sulla base dei dati di misura fiscali di produzione dell'impianto, di consumo delle utenze domestiche e condominiali
- Ogni cliente finale è libero di scegliere il proprio fornitore di energia e di uscire in qualunque momento dallo schema distribuzione pubblica (delibera 894/2017 /eel)