

# Investire nel fotovoltaico secondario italiano

Consigli e nozioni per investitori e  
proprietari di impianti allacciati



## Gentile Lettore,

con questa guida Milk the Sun, in collaborazione con lo Studio Legale Rödl & Partner, vuole illustrare in modo semplice e diretto la profittabilità di un investimento nel settore del fotovoltaico in Italia.

In molti ancora non sanno che non è più necessario installare un impianto per diventarne proprietari: ora è possibile acquistare impianti già realizzati senza dover farsi carico degli oneri di realizzazione.

In Italia, con l'introduzione nel 2005 degli incentivi per favorire la diffusione dell'energia solare, sono stati costruiti oltre 500.000 impianti. Molti dei quali, per diverse ragioni come p.e. la necessità di liquidità da parte dei proprietari, sono oggi in vendita. Con la frenata del mercato primario, a causa dell'abolizione del Conto Energia, è quindi iniziata l'era del cosiddetto mercato secondario, ovvero la compravendita di impianti già realizzati e connessi.

In Italia c'è un notevole potenziale in termini di impianti esistenti da vendere, comprare, rifinanziare o rendere più efficienti. È un mercato interessante anche per gli investitori che non hanno alcuna conoscenza specifica nel fotovoltaico, grazie alla provata stabilità a lungo termine dei rendimenti.

Il portale di Milk the Sun offre la soluzione per agire in questo mercato, in qualità di partner di riferimento per venditori e acquirenti di impianti. La piattaforma di Milk the Sun rende il mercato secondario più vivace, più trasparente e più facile al confronto e agli scambi. La piattaforma è uno strumento efficace per chi voglia investire nelle energie green. Il sito aiuta investitori nella ricerca di impianti fotovoltaici e offre la possibilità di un facile confronto tecnico e qualitativo.

Ora è più facile investire in questo settore anche per gli investitori privati con un capitale d'investimento tra i €50.000 e i €250.000, per i quali sino ad oggi era impossibile trovare un impianto fotovoltaico all'interno di questa fascia. L'accordo viene gestito direttamente con il proprietario eliminando così lunghe catene di intermediazione.

Questa guida presenta gli aspetti principali su cui prestare attenzione per investire nel mercato fotovoltaico. La guida non garantisce un aggiornamento con la normativa corrente, postuma alla sua pubblicazione. Prima di acquistare un impianto fotovoltaico è quindi necessario informarsi con esperti tecnici di settore, consulenti legali e commercialisti.

Auguriamo i migliori successi nel mercato del fotovoltaico!

Milk the Sun e Rödl & Partner

"E' iniziata l'era  
del mercato secondario del  
fotovoltaico"



## INDICE

- Gli step per un investimento di successo
- Vale la pena investire nel fotovoltaico
- I numeri del fotovoltaico italiano
- La modalità di acquisto di un impianto: asset e share deal
- Le fasi della compravendita
- I criteri di investimento

# Gli STEP per un investimento di successo

**1**

Definire il capitale disponibile e i criteri dell'impianto desiderato

**2**

Selezionare gli impianti più interessanti in base al proprio capitale su [www.milkthesun.com](http://www.milkthesun.com)

**3**

Dopo aver ottenuto l'accesso ai dati degli impianti, prendere contatto con i proprietari per chiarire dubbi, verificare documentazione, definire appuntamento per un sopralluogo

**4**

Definire il prezzo di vendita e le condizioni generali della transazione (p.e. stipula di una LOI)

**5**

Verifica degli aspetti finanziari ed eventualmente richiedere un finanziamento alla banca di fiducia

**6**

Stipula del contratto preliminare per definire le tempistiche e le modalità dell'acquisizione

**7**

Verifica (Due Diligence) su tutti gli aspetti legali, fiscali e commerciali dell'impianto con l'aiuto di Rödl & Partner nonché tecnica con i nostri partner di fiducia

**8**

In caso di esito positivo della Due Diligence e assenso della banca finanziatrice, stipula dei contratti di acquisizione dell'impianto

\* La provvigione a Milk the Sun è a carico dell'acquirente ed è applicabile solo ad avvenuta transazione.

# Investire nel mercato del fotovoltaico: conviene



Il mercato fotovoltaico offre opportunità di investimento con rischi contenuti.

Grazie agli incentivi previsti dal cd. "Conto Energia" gli impianti fotovoltaici godono di guadagni sicuri e duraturi. Il limite massimo di incentivi disponibili per nuove costruzioni è stato ormai raggiunto e questo ha fatto sì che il numero di impianti di nuova installazione subisse una forte contrazione. L'attenzione degli operatori si è quindi spostata interamente sul cd. mercato secondario, ovvero la compravendita di impianti già realizzati e connessi.

La rendita effettiva di un sistema fotovoltaico già in funzione è garantita e facilmente calcolabile sulla base dell'ammontare degli incentivi percepiti dall'impianto. Con l'acquisto di un impianto già allacciato e in funzione non si corrono i rischi della fase di costruzione e messa in esercizio.

Sebbene si possa sempre incorrere in errori di valutazione, è possibile riconoscere prima dell'acquisto eventuali vizi di progettazione, criticità nei titoli autorizzativi, la qualità e la condizione dei componenti tecnici (moduli ed inverter). In questo modo, i rischi vengono notevolmente ridotti.

Un vantaggio importante è dato dall'analisi dei dati di rendimento: i flussi di cassa di un sistema solare sono facilmente prevedibili ed è possibile stimare le future entrate.

## CALCOLATORE DEL PREZZO DI VENDITA

Su [www.milkthesun.com](http://www.milkthesun.com) alla pagina "valutazione impianto" è possibile calcolare gratuitamente il valore netto dell'impianto fotovoltaico indicando valori quali p.e. l'incentivo percepito, costi di gestione e l'importo del finanziamento.

## CALCOLATORE DEI FLUSSI DI CASSA

Su [www.pvcalc.org](http://www.pvcalc.org) è possibile calcolare i flussi di cassa di un impianto fotovoltaico.

# Fotovoltaico italiano: i numeri

**GSE** verifica la produttività degli impianti a fonti rinnovabili e riconosce gli incentivi.

**AEEGSI** svolge attività di monitoraggio, di vigilanza e controllo.

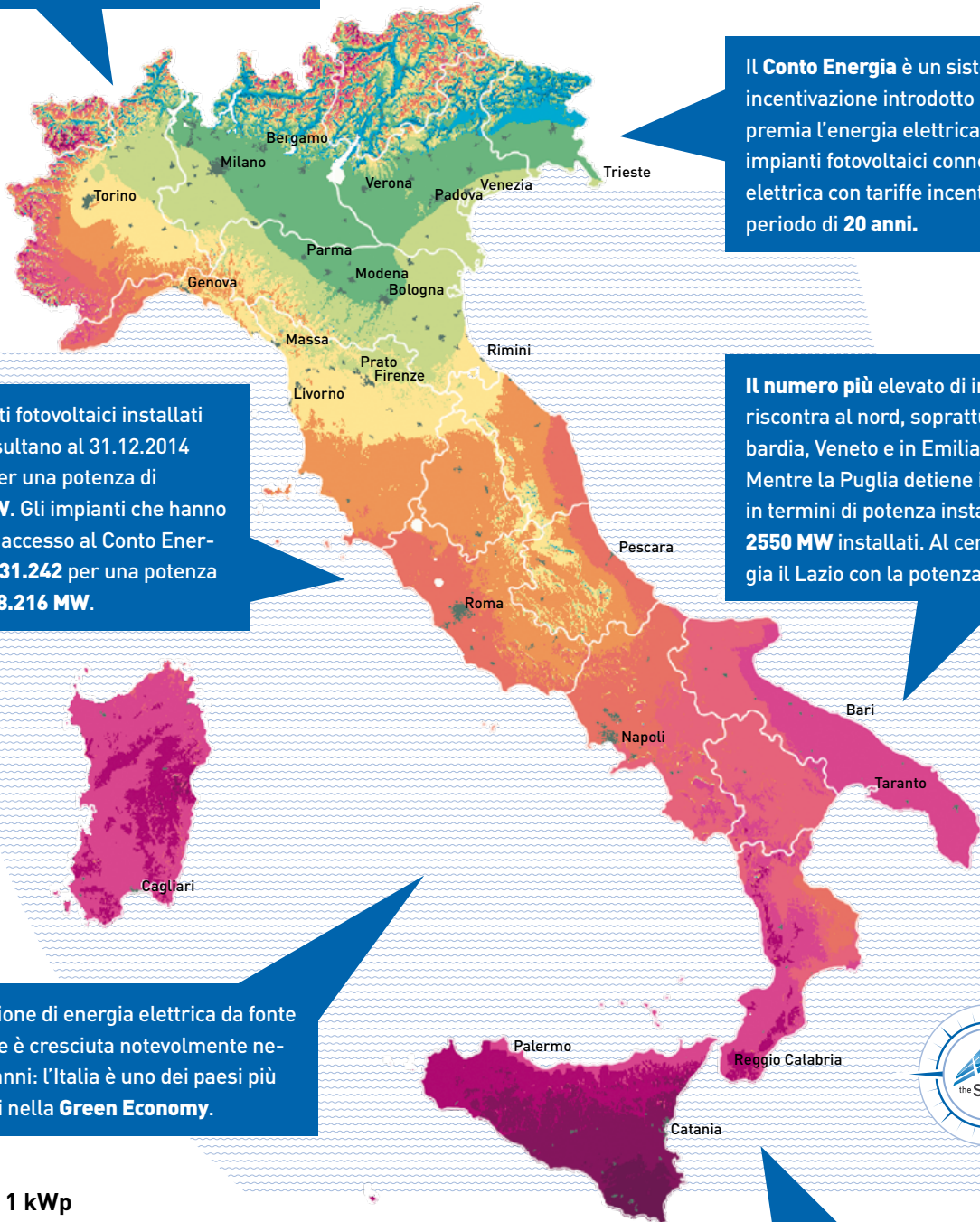
Il **Conto Energia** è un sistema di incentivazione introdotto nel 2005 che premia l'energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica con tariffe incentivanti per un periodo di **20 anni**.

Gli impianti fotovoltaici installati in Italia risultano al 31.12.2014 **648.183** per una potenza di **18.325 MW**. Gli impianti che hanno richiesto l'accesso al Conto Energia sono **531.242** per una potenza totale di **18.216 MW**.

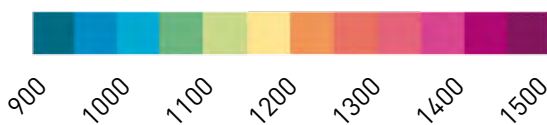
Il numero più elevato di impianti si riscontra al nord, soprattutto in Lombardia, Veneto e in Emilia Romagna. Mentre la Puglia detiene il primato in termini di potenza installata con **2550 MW** installati. Al centro primeggia il Lazio con la potenza installata.

La produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile è cresciuta notevolmente negli ultimi anni: l'Italia è uno dei paesi più importanti nella **Green Economy**.

Il rendimento specifico, cioè quanti kWh per kW piccolo produce un impianto fotovoltaico, cambia da regione a regione. Un impianto fotovoltaico su terra ubicato nella **Pianura Padana** può produrre **1.100-1.200 kWh** all'anno per ogni kWp. Nell'**Italia del sud** può arrivare fino a **1.300-1.400 kWh/kWp** all'anno e in **Sicilia e Sardegna** fino a **1500 kWh/kWp** all'anno.



kWh / 1 kWp



100 km



# Modalità di acquisto dell'impianto: share deal o asset deal?



L'acquisto di un impianto fotovoltaico già realizzato ed in esercizio può avvenire attraverso la compravendita delle partecipazioni societarie nella società di progetto titolare dell'impianto fotovoltaico (Share Deal) oppure attraverso la compravendita del ramo d'azienda relativo al medesimo impianto (Asset Deal).

Il percorso dello share deal è senz'altro quello più agevole e quindi da preferire in mancanza di ragioni specifiche che impongano la strada dell'asset deal, come per esempio quando l'impianto sia di proprietà di una società che abbia la necessità di scorporare l'impianto dagli altri beni detenuti dalla società.

## SHARE DEAL (O ACQUISTO QUOTE SOCIETARIE)

L'acquisizione della titolarità dell'impianto avviene in maniera indiretta. Acquistando la società di progetto (o anche "Società di Veicolo", spesso indicata con l'acronimo "SPV" dal termine inglese special purpose vehicle) che detiene, a sua volta, la proprietà dell'impianto e che è titolare di tutti i titoli autorizzativi per la realizzazione e l'esercizio dell'impianto, nonché dei contratti per assicurare l'esercizio dell'impianto o ai contratti per la manutenzione, si acquista – di fatto – anche la proprietà dell'impianto stesso, senza dover procedere a tutte le attività richieste quando sia il titolare dell'impianto stesso a mutare.

Non si richiede, quindi, la formalizzazione di alcuna volta p.e. dei titoli autorizzativi o delle convenzioni stipulate per il percepimento delle tariffe incentivanti e per la cessione dell'energia elettrica attraverso il regime del "ritiro dedicato", né ci si esporrà al rischio di dover rinegoziare e quindi stipulare nuovamente i

contratti stipulati con terze parti (p.e. l'O&M contractor), in quanto la SPV continua ad essere titolare dell'impianto e di tutti i diritti e rapporti connessi, cambiando soltanto la compagine sociale della società.

Anche sotto un profilo fiscale conviene lo share deal in quanto il trasferimento di partecipazioni societarie gode di un trattamento più favorevole rispetto all'asset deal.

In caso di share deal la SPV potrà quindi proseguire con l'esercizio dell'impianto ed il percepimento delle tariffe incentivanti senza alcuna interruzione, come se nulla fosse avvenuto, l'unica cosa che cambierà sarà la compagine sociale cioè i soci della SPV.

## ASSET DEAL (O CESSIONE RAMO D'AZIENDA)

Con l'asset deal l'acquirente acquista in via diretta il ramo d'azienda rappresentato a) dall'impianto fotovoltaico, b) dai permessi che ne hanno autorizzato la costruzione nonché l'esercizio, c) dai contratti stipulati con terze parti in relazione all'impianto (O&M, finanziamenti etc.), d) dalle convenzioni per il percepimento delle tariffe incentivanti e l'utilizzo del cd. "ritiro dedicato", dai titoli (superficie o proprietà) che garantiscono la disponibilità

## Modalità di acquisto dell'impianto: share deal o asset deal?

giuridica dei terreni sui quali insistono l'impianto e le opere di connessione ed e) quant'altro necessario per l'esercizio dell'impianto fotovoltaico.

L'acquirente subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'impianto con facoltà, da parte del terzo contraente, di recedere dal contratto entro tre mesi dalla notizia del trasferimento – che dovrà quindi essere comunicata – in presenza di una giusta causa.

Mutando il titolare dell'impianto fotovoltaico e di tutti i titoli e rapporti ad esso afferenti, si renderà necessario eseguire la voltura dei titoli autorizzativi e delle convenzioni eventualmente stipulate con il GSE.

In termini di trattamento fiscale, alla cessione di azienda trova di regola applicazione l'imposta di registro in misura proporzionale (con un'aliquota che dipende dal tipo di bene ceduto) nonché, in presenza di immobili, anche le imposte ipotecarie e catastali. Questo rende il trasferimento di azienda/asset deal senz'altro più oneroso rispetto alla compravendita di partecipazioni societarie.

La compravendita del ramo d'azienda deve essere preceduta dalla predisposizione di una perizia di stima effettuata da un commercialista con la finalità di individuare con esattezza la consistenza del ramo ed il relativo valore.

Un aspetto importante da tener presente con riferimento alla cessione di ramo d'azienda riguarda il regime di solidarietà passiva che sussiste tra cedente ed acquirente in relazione ai debiti inerenti all'esercizio dell'azienda ceduta anche se sorti anteriormente al trasferimento, purché risultino dai libri contabili obbligatori. Ciò significa che l'acquirente, una volta divenuto titolare dell'azienda, potrà trovarsi a dover rispondere dei debiti che il cedente, anteriormente al trasferimento, ha contratto con terze parti in relazione all'esercizio dell'azienda, incluse anche eventuali passività di natura fiscale.

Con l'asset deal l'acquirente acquista in via diretta il ramo d'azienda rappresentato dall'impianto fotovoltaico, autorizzazioni, contratti assicurazione, contratti O&M e anche debiti.

“In mancanza di ragioni specifiche che impongono l'asset deal, lo share deal è senz'altro più agevole e meno oneroso.”



# Fasi di compravendita di un impianto



## RICORSO SPALMA INCENTIVI

Si consiglia anche di verificare se la SPV abbia agito in sede giurisdizionale contro le norme dello "Spalma incentivi". Attualmente i ricorsi contro il provvedimento spalma-incentivi sono pendenti presso il TAR. È prematuro dare informazioni sulle tempistiche ed esito dei ricorsi. È in ogni caso opportuno verificare quale opzione sia stata scelta dalla società nel caso l'impianto in questione sia superiore a 200 kWp.

Le fasi fondamentali per la compravendita di un impianto in funzione: LOI iniziale, contratto preliminare, Due Diligence e stipula contratto presso il Notaio.

## LETTERA DI INTENTI (LOI)

Le parti stipulano una prima Lettera di Intenti (LOI), più o meno vincolante a seconda delle esigenze, nella quale indicano gli estremi dell'affare che intendono concludere e disciplinano le modalità di scambio delle informazioni preliminari per consentire

al potenziale acquirente di valutare l'affare propostogli dai venditori. A tal fine si richiedono, di solito, i seguenti documenti che serviranno, qualora le negoziazioni dovessero proseguire, anche per l'espletamento delle verifiche di due diligence (vedi infra).

## DOCUMENTAZIONE LOI

- Letture reali della produzione dell'impianto: copia schermate/estratto monitoraggio GSE e storico fatture incentivi
- Copia della convenzione stipulata con il GSE per riconoscimento della tariffa incentivante e per il RID
- Copia del titolo autorizzativo alla costruzione dell'impianto, rilasciato dall'ente competente
- Copia della licenza di officina elettrica rilasciata dalla competente Agenzia delle Dogane
- Copia del contratto stipulato per la cessione del diritto di superficie o della proprietà sul terreno
- Copia del verbale di attivazione del contatore di produzione rilasciato dal gestore di rete (ENEL)
- Copia del regolamento di esercizio sottoscritto con il gestore di rete (ENEL)
- Documentazione progettuale completa (planimetrie, schemi unifilari, relazione tecnica con stime di produzione)
- Documentazione tecnica materiali e apparecchiature (data-sheet, garanzie moduli, inverter, strutture di sostegno, dispositivi di interfaccia, sistemi di monitoraggio, impianto antintrusione, impianto videosorveglianza)
- Documentazione fotografica completa ed esaustiva (foto degli impianti, dettagli moduli, inverter, quadri)
- Certificato di avvenuto collaudo
- Copia polizza assicurativa
- Copia contratti EPC ed O&M
- Copia contratto di sorveglianza (se disponibile)
- Bilanci della società di progetto/SPV (in caso di share deal)
- Documentazione relativa all'inesistenza di oneri o privilegi gravanti sull'impianto e/o sul terreno
- Ammontare tassa IMU/Tasi
- Documentazione societaria sulla SPV (società veicolo)



## Fasi di compravendita di un impianto

**STIPULA CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Il processo di acquisizione di un impianto per il tramite dello share deal inizia di regola con la definizione di un contratto preliminare di compravendita di partecipazioni societarie (spesso indicato con l'acronimo "SPA", da Sale Purchase Agreement) nel quale le parti disciplinano in maniera dettagliata le condizioni per definire, una volta espletate le dovute verifiche di Due Diligence (DD), la compravendita delle partecipazioni societarie. L'SPA contiene, di regola, una descrizione dettagliata dell'impianto nonché di tutte le autorizzazioni, diritti e contratti necessari per il suo esercizio; le condizioni commerciali (trattamento di eventuali passività presenti nella SPV etc.); un catalogo di dichiarazioni e garanzie attraverso le quali si garantisce la qualità dell'oggetto compravenduto; le tempistiche per l'espletamento delle verifiche di due diligence e la successiva stipula, in caso di esito positivo delle verifiche, dell'atto notarile per il trasferimento delle partecipazioni societarie. Tra i documenti che comunemente vengono allegati al SPA si citano le schede tecniche dell'impianto, il contratto di superficie, il contratto di appalto e/o di O&M, una situazione contabile e patrimoniale della SPV aggiornata alla data di stipula.

Mentre nel caso di un asset deal l'acquirente dovrà dopo aver eseguito una verifica legale, contabile, e fiscale molto rigorosa sull'azienda e di fatto anche sulla parte cedente al fine di qualificare i rischi derivanti dai debiti contratti in passato dal cedente, nonché da eventuali pendenze fiscali e/o contenziosi, ove presenti.

**DUE DILIGENCE**

Per due diligence si intendono le verifiche che il potenziale acquirente dovrà eseguire per verificare che l'impianto corrisponda alle proprie aspettative (p.e. in termini di rendimento economico etc.) e, soprattutto, che i titoli abilitanti la costruzione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico siano validi ed efficaci e siano stati emessi in conformità alla normativa applicabile in materia. Bisognerà, inoltre, verificare che la SPV abbia la disponibilità giuridica di tutte le aree necessarie per l'esercizio dell'impianto fotovoltaico (i.e. diritto di superficie, diritti di servitù per l'elettrodotto) e che i contratti stipulati per l'esercizio dell'impianto (p.e. il contratto di manutenzione/O&M) nonché le convenzioni stipulate con il GSE per il percepimento delle tariffe incentivanti (o, alternativamente, la tariffa omnicomprensiva) e la cessione dell'energia elettrica prodotta per il tramite del cd. "ritiro dedicato" siano validi ed efficaci. Infine, bisognerà porre sotto la lente di ingrandimento l'adempimento, da parte della SPV, di tutti gli obblighi fiscali ed il corretto e tempestivo pagamento delle tasse e dei tributi. In sintesi, vengono analizzati:

- ▶ Iter autorizzativo e documentazione immobiliare
- ▶ Caratteristiche del sito oggetto d'installazione e dati catastali
- ▶ Autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto
- ▶ Regolarità urbanistica ed edilizia dell'intervento
- ▶ Analisi dei contratti EPC, O&M, polizza assicurativa
- ▶ Verifica del business plan e della tenuta economico-finanziaria dell'intervento

**ASSENSO BANCA FINANZIATRICE - "CHANGE OF CONTROL"**

In caso di impianti fotovoltaici che abbiano ottenuto – prima della costruzione o anche successivamente – un finanziamento da parte di una banca finanziatrice si renderà necessario dialogare anche con la banca finanziatrice al fine di ottenere l'assenso al mutamento della titolarità dell'impianto. Ciò perché di regola i contratti di finanziamento prevedono che la banca debba dare il preventivo assenso affinché la proprietà dell'impianto possa essere – direttamente o indirettamente - trasferita, pena la risoluzione del contratto stesso. Questo passaggio non è da sottovalutare in quanto l'ottenimento dell'assenso della banca può essere subordinato all'esistenza, in capo al soggetto che intende subentrare, di determinati requisiti (capacità finanziaria etc.) e potrà comunque richiedere un notevole lasso di tempo.

Anche nel caso di un asset deal, è previsto per i relativi contratti di finanziamento il preventivo assenso della banca finanziatrice.

**STIPULA CONTRATTO DI COMPRAVENDITA PRESSO IL NOTAIO**

Qualora le verifiche di DD abbiano prodotto un esito positivo, le parti stipulano il contratto di compravendita che dovrà essere necessariamente stipulato con l'intervento di un Notaio al fine di procedere alle comunicazioni in Camera di Commercio.



# Criteri di investimento



Al momento della scelta di un impianto fotovoltaico sono molti i criteri da tenere in considerazione per una corretta valutazione. L'obiettivo non è solo assicurare la profittabilità dell'investimento ma giungere alla fase di negoziazione al riparo da possibili problemi ed eventuali difetti occulti dell'impianto.

## DATI GENERALI

**Ubicazione.** Una vicinanza territoriale garantisce non solo migliori tempi di intervento durante la gestione dell'impianto ma anche un minor impegno per un sopralluogo conoscitivo in fase di negoziazione. Investitori che operano sul territorio nazionale spesso identificano regioni in cui investire o da escludere a priori, mentre acquirenti locali analizzano la vicinanza sulla base di sgravi fiscali, specifiche imposizioni normative (e.g. investimenti di imprese agricole impongono una vicinanza territoriale) o tributarie (e.g. tassa IMU/tasi). Nel caso l'impianto si trovi all'estero, va verificata per tempo la disponibilità delle parti ad una trattativa in lingua straniera.

**Potenza dell'impianto.** Misurata in kWp denota la taglia dell'investimento. Una maggiore dimensione dell'impianto condiziona sensibilmente il prezzo di vendita, tuttavia un favorevole costo di €/kWp può permettere di acquisire impianti di dimensioni maggiori, rispetto alle aspettative iniziali.

**Diritto di superficie/area su cui insiste l'impianto.** Assieme all'impianto fotovoltaico si acquista anche la titolarità della superficie sulla quale insiste l'impianto (terreno oppure lastrico solare), che può consistere nella proprietà vera e propria dell'area oppure in un diritto di superficie costituito prima della costruzione dell'impianto. A seconda che si tratti dell'uno o dell'altro diritto, potrà quindi variare la relativa incidenza sul prezzo complessivo.

## COSA SUCCEDDE ALL'IMPIANTO QUANDO SCADE IL DIRITTO DI SUPERFICIE?

Nel caso del diritto di superficie bisogna tener presente che con l'estinzione del diritto di superficie, il proprietario del suolo acquista, mediante accessione, la proprietà dell'impianto. I contratti in uso per questo tipo di progetti contengono però di regola delle clausole ad hoc che escludono l'accessione ed attribuiscono al proprietario dell'impianto il diritto/dovere di rimuoverne i componenti una volta terminato il ciclo di produzione.

In specifici casi di impianti volti all'autoconsumo, i proprietari degli impianti offrono la possibilità di un prelievo della corrente generata per coprire l'onere di locazione.

**Rendimento specifico.** Il rendimento specifico indica la capacità produttiva di un impianto ed è misurato in kWh/kWp e rappresenta quanta energia è capace di produrre l'impianto per singola unità (picco). Il rendimento è un ottimo termometro per capire la qualità dell'impianto in base all'irraggiamento solare ed al confronto con impianti limitrofi. Per valutare il rendimento di un impianto è prassi richiedere copia dello storico della produzione mensile da monitoraggio mensile del GSE.

## DATI TECNICI

**Tipologia impianto.** Impianti fotovoltaici in funzione si dividono in impianti installati su tetto e a terra. I vantaggi di impianti installati sugli immobili, come una maggiore sicurezza contro furti e danni, si contrappongono ad una difficile accessibilità dell'impianto. Gli impianti su tetto godono di una tariffa incentivante maggiore in quanto si era favorita l'installazione rispetto ai sistemi su terra, considerata la critica presenza paesaggistica e ambientale. Un fattore da considerare per impianti su tetto inclinato è l'inclinazione del lastrico: se non sufficiente, il rendimento dei moduli non è ottimale. In Italia l'esposizione ottimale per moduli fissi è verso Sud con un'inclinazione di circa 30-35 gradi.

**Tecnologia impianto (moduli e inverter).** Criterio qualitativo per la scelta di un impianto fotovoltaico è la tecnologia utilizzata. Produttori di moduli ed inverter europei includono una garanzia del produttore e assistenza tecnica specifica. Il 5° conto Energia ha premiato con una maggiorazione della tariffa incentivante quegli impianti realizzati con materiali di provenienza europea.

## RICAVI

**Tariffa incentivante.** Qualora l'impianto goda di una tariffa incentivante, in base al Conto Energia di appartenenza, è possibile calcolare i ricavi attuali moltiplicando il valore dell'incentivo (espresso in €/kWh) per il rendimento annuale dell'impianto (kWh/anno) aggiungendovi – se previsti – i ricavi derivanti dalla cessione dell'energia elettrica mediante il regime del "ritiro dedicato".

### SPALMA INCENTIVI

Dal 1 gennaio 2015 le tariffe incentivanti per tutti gli impianti di potenza superiore ai 200 kWp sono state ridotte come da opzioni seguenti:

- Opzione A. L'erogazione della tariffa per un periodo di 24 anni con una riduzione che varia dal 17% al 25% in base al periodo residuo di incentivazione.
- Opzione B. L'erogazione della tariffa per un periodo di 20 anni, con una riduzione nella prima parte del periodo di incentivazione e un incremento nella seconda parte; la riduzione è consultabile sul sito GSE.
- Opzione C. L'erogazione della tariffa per un periodo di 20 anni con una riduzione variabile a seconda della potenza dell'impianto per il periodo residuo.

**Cessione energia parziale o totale.** Gli impianti fotovoltaici connessi alla rete elettrica nazionale lavorano in regime di interscambio: cedono alla rete l'energia quanto prodotto oltre i livelli di autoconsumo e prelevano dalla rete l'energia necessaria nelle giornate piovose.

Il **meccanismo di scambio sul posto** consente di immettere in rete l'energia elettrica prodotta da un impianto privato di produzione

di energia elettrica, ma non immediatamente autoconsumata, per poi prelevarla in un momento successivo per soddisfare i propri consumi elettrici. Lo scambio sul posto viene premiato sotto forma di contributo finanziario associato ai prezzi di mercato dell'energia scambiata con la rete elettrica ma non è trasferibile con il cambio di proprietà. Alla luce degli ultimi risvolti normativi il contratto di scambio sul posto fotovoltaico dal 2015 è attuabile non più per gli impianti fino ai 200 KW, ma per tutti gli impianti fotovoltaici fino a 500 KW che entrano in funzione dal primo gennaio 2015.

Il **regime del ritiro dedicato** consiste nella cessione dell'energia elettrica immessa in rete al Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A., che provvede a remunerarla, corrispondendo al produttore un prezzo per ogni kWh ritirato. Il ritiro dedicato non è applicabile agli impianti che accedono alla tariffa omnicomprensiva di cui al Conto Energia V.

### TARIFFE RITIRO DEDICATO

In seguito ad applicazione DL n. 145 del 23 dicembre 2013 e Delibera AEEG, il ritiro dedicato è gestito attraverso:

- Prezzi zionali orari per impianti di potenza superiore a 100 kWp che godono di incentivi e impianti oltre 1MW non incentivati.
- Prezzi minimi garantiti (per il 2015 0,39€/kWh), per impianti fotovoltaici fino a 100 kW che godono di incentivi e per impianti fino ad 1MW non incentivati.

## COSTI

**O&M.** Per O&M (Operation&Maintenance) si intendono i costi di gestione e manutenzione di un impianto solare. Il proprietario di un impianto, se non dispone di know-how e attrezzatura necessaria, è solito delegare ad un ente terzo la manutenzione dell'impianto. Per interventi di O&M si intendono: monitoraggio prestazioni, manutenzione ordinaria elettrica, lavaggio dei pannelli fotovoltaici, manutenzione del verde, individuazione inefficienze, adempimenti legali e normativi, manutenzione straordinaria. In fase preliminare viene spesso richiesta la copia del contratto di O&M.

**Assicurazione.** Ogni proprietario di impianto sottoscrive una polizza assicurativa contro danni, furti, incendi, eventi naturali o atti di terzi (polizza all risks). Da notare che per accedere alle tariffe incentivanti era obbligatorio disporre di una polizza assicurativa. In fase preliminare viene spesso richiesta la copia di polizza assicurativa.

## FISCO

Sotto un profilo fiscale, le società di capitali titolari di un impianto fotovoltaico sono – come tutte le società di capitali – soggette, in sede di imposizione diretta, all'IRES ed all'IRAP mentre all'impianto fotovoltaico, in quanto considerato bene immobile dall'Agenzia delle Entrate, trova applicazione l'IMU e, se prevista nel Comune ove è ubicato l'impianto, la TASI.

**IRES.** I ricavi di una SRL sono soggetti a tassazione IRES (Imposta sul reddito delle società) con un'aliquota che attualmente è pari al 27,5%. Ai fini della determinazione della base imponibile è però possibile tener conto delle seguenti voci di costo:

- ▶ i beni materiali sono soggetti ad ammortamento lineare. L'aliquota di ammortamento applicabile agli impianti fotovoltaici, che ai fini fiscali viene qualificato come bene immobile, è pari al 4 % dei costi di acquisto/di realizzazione (escluso il costo di acquisto del terreno);
- ▶ gli oneri di natura finanziaria (inclusi gli interessi passivi) sono interamente deducibili entro i limiti degli interessi attivi. Eventuali eccedenze sono deducibili in misura del 30% del ROL (EBITDA);
- ▶ gli oneri da sostenere per l'IRAP e l'IMU sono parzialmente deducibili;
- ▶ le perdite fiscali possono essere portate a nuovo negli esercizi successivi e, se maturate nei primi tre anni di esercizio, possono essere dedotte in maniera piena dall'utile degli esercizi successivi. Se maturate in un esercizio successivo ai primi tre, le perdite sono utilizzabili in compensazione del reddito dei periodi successivi in misura non superiore all'80 % del suddetto reddito.

- ▶ Spesso le società titolari di impianti fotovoltaici maturano, nei primi anni di esercizio, delle perdite a causa dei costi sostenuti per la costruzione dell'impianto. In caso di società in perdita sistemica sotto un profilo fiscale possono trovare applicazione le norme previste per le cd. "società di comodo".

**IRAP.** L'IRAP (imposta regionale sulle attività produttive) ha un'aliquota del 3,9% applicata sul valore della produzione netta (differenza tra utile commerciale e costi di produzione). Non sono deducibili i costi per personale, interessi passivi e le somme pagate per l'IMU. Le Regioni possono ridurre l'aliquota fino al 2,98% oppure aumentarla fino ad un limite massimo del 4,82%.

**IMU.** I proprietari di un immobile così come i titolari di un diritto di superficie e gli utilizzatori di un immobile condotto in leasing sono tenuti al pagamento dell'IMU relativamente all'immobile da essi detenuto. Gli impianti fotovoltaici a terra oppure su tetto sono considerati bene immobile ai fini fiscali se accatastati nella categoria D/1. Allo stato, l'IMU sconta un'aliquota dello 0,76% che può però essere modificata dai Comuni in misura dello 0,3% (in rialzo o in riduzione). La base imponibile è costituita dal valore catastale (rendita catastale rivalutata del 5 % e moltiplicata con un fattore di 65).



**TASI.** In quanto immobile, all'impianto fotovoltaico trova anche applicazione la TASI (tassa sui servizi catastale dell'impianto. Tuttavia bisogna considerare che la somma tra IMU e TASI non può superare un'aliquota complessiva 1,14% (per l'anno 2015).

**IVA.** I proventi derivanti dalla vendita dell'energia elettrica (mediante, p.e., il regime del "ritiro dedicato") nonché quelli derivanti dalla tariffa omnicomprensiva prevista dal Conto Energia V sono soggetti ad IVA in misura del 10%. Le tariffe incentivanti (Conto Energia II, III e IV), così come la tariffa premio autoconsumo, non sono invece soggette ad IVA. Bisogna considerare che dal 1.1.2015 alle fatture emesse per la vendita dell'energia elettrica a un rivenditore trova applicazione il cd. "reverse charge" e vengono quindi emesse senza IVA.

### ACCATASTAMENTO IMPIANTI: L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO È UN BENE MOBILE O IMMOBILE?

Gli impianti fotovoltaici vengono alternativamente considerati, dal fisco italiano, come bene mobile o immobile in ragione della loro dimensione e/o dell'incidenza che hanno sull'immobile sul quale sono realizzati o al quale devono servire. L'impianto è un bene immobile e deve quindi essere accatastato se:

- gli immobili ospitanti le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici che sono o devono essere accatastati nella categoria D/1 o D/10;
- le installazioni fotovoltaiche poste su edifici e quelle realizzate su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari censiti al catasto edilizio urbano, incrementino il valore capitale di questi ultimi di una percentuale di 15 % o superiore

In linea generale comunque possiamo dire che un impianto installato su un edificio che ospita un'attività produttiva o su un'abitazione molto difficilmente supera il 15% del valore catastale dell'immobile: su questi impianti dunque non si paga l'IMU e non fanno aumentare la rendita dell'immobile.

Per le installazioni su terra, il volume individuato dall'intera area destinata all'intervento e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, sia inferiore a 150 metri cubi



### ALTRI COSTI

Altri costi imponibili alla gestione di un impianto fotovoltaico si riferiscono ai costi di sorveglianza e messa in sicurezza dell'impianto, costi gestionali per consulenza burocratica o ottimizzazione impianto (spesso il monitoraggio di un impianto fotovoltaico è delegato a soggetti terzi). Al momento del cambio della proprietà di un impianto è opportuno effettuare interventi di revamping. Per revamping fotovoltaico si intende l'insieme di interventi volti a recuperare o addirittura aumentare l'originale produttività ed efficienza dell'impianto (p.e installazione di moduli fv più efficienti, sostituzione di inverter etc.). In questo caso bisogna però porre particolare attenzione alle prescrizioni previste dal GSE per la sostituzione di componenti dell'impianto. Infine, alla lista dei costi da preventivare per l'acquisizione di un impianto, si aggiungono le spese relative al processo di negoziazione: provvigione all'intermediario, costi notarili, costi di Due Diligence legale e tecnica, spese trasferte etc.

### DIFETTI E PROBLEMI OCCULTI

Al momento di rilevare un impianto fotovoltaico è buona prassi raccogliere informazioni circa malfunzionamenti e problemi passati. Un valido indice è il confronto tra la produzione energetica dell'impianto (misurata in kWh/kWp) e il riferimento locale, magari di altri impianti nella zona. Durante un sopralluogo è bene informarsi sulla frequenza nell'area di furti di pannelli o cavi di rame o in merito all'intrusione di topi.



## IMPRINT

### EDITORE

Milk the Sun GmbH  
Mendelstraße 11  
48149 Münster  
Germania

### RESPONSABILI PER I CONTENUTI

Milk the Sun GmbH — [www.milkthesun.com](http://www.milkthesun.com)

Rödl & Partner Italia — [www.roedl.it](http://www.roedl.it)

Av. Gennaro Sposato  
Av. Roberto Pera

### LAYOUT

Sunbeam GmbH

### CREDITI FOTOGRAFICI

Copertina: Tom Baerwald/Solarpraxis AG  
Pagina 2: CaptureLight/iStockphoto  
Pagina 3: Mopic/Shutterstock  
Pagina 4: pressmaster/fotolia  
Pagina 5: PVGIS © European Union, 2001-2012  
Šúri M., Huld T.A., Dunlop E.D. Ossenbrink H.A., 2007. Potential of solar electricity generation in the European Union member states and candidate countries. Solar Energy, 81, 1295-1305, <http://re.jrc.ec.europa.eu/pvgis/>.  
Huld T., Müller R., Gambardella A., 2012. A new solar radiation database for estimating PV performance in Europe and Africa. Solar Energy, 86, 1803-1815.  
Pagina 6: Olivier Le Queinec/Shutterstock  
Pagina 7: Vaclav Volrab/Shutterstock  
Pagina 8: Gyuszkó-Photo/Shutterstock  
Pagina 9: LL28/iStockphoto  
Pagina 10: Melpomene/Shutterstock; Tom Baerwald/Solarpraxis AG  
Pagina 12: Singkham/Shutterstock  
Pagina 13: Tom Baerwald/Solarpraxis AG  
Pagina 14: Tom Baerwald/Solarpraxis AG

© Milk the Sun GmbH, Rödl & Partner

Rödl & Partner

