

Affitto di tetti

Data Giugno 2018
Autore Swissolar, Zurigo

La Svizzera dispone di un gran numero di tetti e facciate le cui superfici possono venir prese in considerazione per l'installazione di impianti solari. Su un totale di circa 200 km² di superficie di edifici utilizzabile, 90 km² si prestano in modo ideale per lo sfruttamento dell'energia solare. Inoltre ogni anno, grazie alle nuove costruzioni e agli edifici risanati, aumenta la superficie a disposizione. Oggigiorno proprietari di edifici industriali, commerciali e artigianali, sfruttano le superfici dei loro grandi tetti installando un proprio impianto solare. Tuttavia, non in tutte le aziende la gestione di un impianto solare è compatibile con l'attività principale svolta. In questi casi, il tetto può essere affittato ad investitori esterni. Molti membri di Swissolar sono attivi in questo settore. La lista dei membri che si sono specializzati nell'affitto di tetti è consultabile nella pagina di [ricerca dei membri](#), selezionando la categoria "Fornitore di servizi".

A cosa bisogna prestare attenzione nel prendere in affitto un tetto?

Prima di prendere in affitto un tetto, ci sono alcuni importanti aspetti che devono essere verificati:

1 Stato del tetto

Lo stato e la copertura del tetto dovrebbero venir esaminati attentamente. Nel caso di vecchie lastre di fibra di cemento (Eternit) è necessario verificare l'eventuale presenza di amianto. In caso positivo, e se le lastre sono ancora in buone condizioni, al momento dell'installazione di un impianto fotovoltaico si devono rispettare specifiche norme di sicurezza della [Suva](#). Di principio, l'installazione di un impianto su delle lastre di fibra di cemento datate e contenenti amianto non è consigliata. Il cemento infatti, è spesso più friabile e durante il montaggio si possono formare crepe supplementari che in un secondo tempo potrebbero causare infiltrazioni.

Pure vecchie coperture in tegole sono da esaminare accuratamente. Conviene quindi coinvolgere una ditta di copritetti specializzata. L'idoneità delle tegole dovrebbe essere garantita ancora per almeno ulteriori 25 anni. Anche i tetti piani devono venir analizzati attentamente. Nel caso di nuove costruzioni o tetti piani appena risanati i possibili rischi sono limitati. Tuttavia anche nei tetti piani bisogna tener conto che esistono molte varianti: coperture con lastre, in ghiaia, ecc.. Anche in questo caso conviene quindi rivolgersi ad un esperto per un controllo accurato ed informarsi presso il proprietario in merito all'ultimo risanamento avvenuto.

2 Posizione del tetto

Il tetto non dovrebbe essere coperto da ombre. Se si tratta di un nuovo edificio, è necessario considerare la possibilità che in futuro vengano piantati degli alberi nelle immediate vicinanze. Se ciò è caso, in accordo con il locatore bisognerebbe definire esplicitamente nel contratto di locazione del tetto chi si assume la responsabilità della cura degli alberi in caso di ombreggiamento e chi si assume i costi per tale manutenzione o per l'eventuale risarcimento a compensazione del minor introito provocato dalla diminuzione della resa. In zone edificabili con

aree ancora libere, è inoltre opportuno informarsi sulle indicazioni del piano regolatore (possibili edificazioni, altezza massima consentita), così da evitare possibili ombre provocate dalle future nuove costruzioni.

3 Allacciamento alla rete

Prima della presa in affitto del tetto, accertatevi che la potenza che sarebbe possibile installare possa effettivamente essere immessa in rete. Nei casi in cui sarebbero necessari grossi provvedimenti di potenziamento della rete, spesso la presa in affitto del tetto non risulta più conveniente.

4 Rischi dovuti alla sporcizia

Nell'affitto di un tetto di edifici agricoli, bisogna considerare la grande quantità di polvere e sporcizia che si può accumulare sull'impianto fotovoltaico. La polvere viene ad esempio generata quando il fieno viene portato nelle stalle, quando si insufflano i cereali nel silo o durante il consueto movimento di macchinari agricoli. La sporcizia causata dalla polvere può provocare diminuzioni rilevanti della resa. Solitamente basta guardare lo stato attuale del tetto per intuire se ci si deve aspettare dell'accumulo di sporcizia o meno. La sporcizia maggiore viene riscontrata negli edifici con un colmo ventilato. Per alcuni allevamenti specifici (p.es. allevamento di maiali o di polli) possono formarsi delle incrostazioni particolarmente difficili da pulire. Anche per talune attività industriali si deve considerare la questione della sporcizia (produzione e accumulo di polvere dovuta al movimento di veicoli, o ai processi produttivi). Oggigiorno esistono numerose ditte specializzate nella pulizia di impianti fotovoltaici. L'esercizio dell'impianto può comunque risultare vantaggioso anche in caso di pulizia regolare. Naturalmente questi costi rientrano nelle spese di manutenzione e devono essere presi in considerazione sin dall'inizio. Tra i membri di Swissolar figurano ditte specializzate nella pulizia, le trovate nella pagina di [ricerca dei membri](#) selezionando la categoria "Fornitore di servizi".

5 Statica

Uno dei punti più importanti nella presa in affitto di un tetto, è la situazione a livello di statica. Prima della presa in affitto e dell'installazione di un impianto fotovoltaico, è opportuno far verificare da un esperto se la statica dell'edificio è dimensionata in modo da permettere la posa degli elementi solari. Se dalla verifica risulta che la situazione a livello di statica sarebbe al limite - solitamente in stabili industriali - in alcuni casi, tramite un investimento ancora accettabile, è comunque sensato rinforzare il tetto e procedere con l'installazione dell'impianto. Senza la verifica degli aspetti statici, l'installazione di un impianto fotovoltaico è da sconsigliare.

6 Usufrutto

Per garantire che il tetto sul quale è installato l'impianto fotovoltaico possa essere utilizzato anche in caso di cambiamento del proprietario, è opportuno iscrivere la servitù nel registro fondiario.

7 Contratti di utilizzo del tetto

Tutti i principali punti riguardanti l'affitto di un tetto dovrebbero figurare in uno specifico contratto: durata del contratto, indennizzo, doveri del locatore e del locatario, ripartizione dei costi in caso di smantellamento dell'impianto, rispettivamente in caso di smontaggio e rimontaggio a seguito di una riparazione del tetto, registrazione della servitù. In alcune locazioni vi è anche l'opzione di cessione dell'impianto fotovoltaico alla scadenza del contratto. Solitamente, dopo un periodo di 25 anni l'impianto viene gratuitamente intestato al proprietario del tetto. Il locatario si risparmia i costi di smantellamento e il locatore riceve un impianto che, di regola, produce ancora l'80% della sua potenza iniziale. Il modello di contratto elaborato da Swissolar rappresenta una buona base che può essere adattata alla situazione specifica di ogni progetto. Il modello può essere acquistato dal nostro [shop online](#) in francese e tedesco. I membri di Swissolar possono invece scaricare gratuitamente il modello dall' [area di login](#).