

BARI, 24 novembre 2007

ATTI DEL CONVEGNO

La Privacy nel Condominio

- **Quali adempimenti per l'amministratore di condominio**
Relatore: **Avv. Arianna Rossetti**
Studio SDP & Associati

- **Nuove tecnologie al servizio dell'amministratore di condominio**
Relatore: **Dr. Carlo Dallagiovanna**
Amministratore delegato
CM Dataservice Srl

Il fotovoltaico in Italia e nel Condominio

- **Il Conto Energia: incentivi, agevolazioni – autorizzazioni simulazioni economiche**
Relatore: **Dr. Massimo Mancin**
Amministratore delegato
A.M.M. Projecty Srl

- **Tecnologie e prodotti fotovoltaici – Applicazioni**
Relatore: **Dr. Andrea Bonetti**
Direttore commerciale
Conchiglia Spa – Gruppo Greenvision

- **Gli strumenti finanziari**
Relatore: **Dr. Giovanni Cesareo**
Banca Popolare di Milano
Responsabile marketing Area Puglia

IL PROGETTO FRANCHISING

L'idea e gli obiettivi

La necessità di **consolidare il rapporto fiduciario tra l'amministratore e il Cliente** amministrato richiede senz'altro preparazione e professionalità; ma richiede anche che l'amministratore del condominio abbia **molto tempo da dedicare al rapporto diretto** con il Cliente.

Obiettivi primari del progetto sono stati quindi quello di **riavvicinare l'amministratore Unicasa ITALIA al proprio cliente** e quello di restituire **all'amministratore Unicasa ITALIA** il tempo indispensabile per seguire e verificare in prima persona i problemi e le esigenze del Condominio e del Condomino.

L'amministratore **Unicasa ITALIA** è sempre "sul campo".

Professionisti amministratori di condominio in tutta Italia

Il progetto si espande nei capoluoghi di provincia nazionali con **area developers**.

Gli **area developers** sono **professionisti amministratori di condominio nel capoluogo di provincia di appartenenza** che vedono il proprio sviluppo professionale nell'attività di gestione delle risorse, trasferendo il proprio know-how ad altri amministratori e a giovani amministratori di condominio che hanno da poco, o stanno, iniziando l'attività professionale.

Gli **area developers** sono quindi affermati professionisti amministratori di condominio nel capoluogo, professionisti che uniscono ad una significativa esperienza nel settore e ad un consolidato portafoglio Clienti un forte spirito imprenditoriale e spiccate doti manageriali.

Unicasa ITALIA Spa concede l'esclusiva territoriale per la gestione dei franchisee e fornisce tutto il know-how in fase di start –up dell'iniziativa.

Lo sviluppo delle affiliazioni è concertata tra Unicasa Italia Spa (franchisor) e gli area developers del capoluogo di provincia / di regione.

Se volete approfondire e se volete candidarvi quali AREA DEVELOPER nel Vs. capoluogo di provincia scrivete e contattate direttamente il Presidente o l'Amministratore delegato di unicasa ITALIA Spa ai seguenti indirizzi mail:

m.sacchetti@unicasaitalia.it

l.bellisomo@unicasaitalia.it

I Servizi centralizzati

Unicasa ITALIA fornisce i servizi centralizzati agli amministratori franchisee.

L'alto livello di informatizzazione e la relativa formazione delle persone, sono le basi fondamentali della qualità dei servizi offerti.

I servizi centralizzati tramite un'imponente attività di lettura ottica mettono a disposizione del **franchisee Unicasa ITALIA**, sul suo video terminale, tutti i documenti necessari per l'amministrazione e la gestione dell'immobile cliente (dal regolamento di condominio, ai contratti con i fornitori, alle singole fatture, agli incassi, agli estratti conto bancari e relative riconciliazioni ecc.).

I **servizi centralizzati** forniscono, sul video terminale del franchisee Unicasa ITALIA, la contabilità e la tesoreria dei condomini gestiti aggiornati in tempo reale.

I **servizi centralizzati** gestiscono il rapporto amministrativo con i fornitori attivando e gestendo i sinistri sino alla liquidazione da parte delle compagnie assicurative.

Infine i **servizi centralizzati** gestiscono e conservano tutti gli archivi cartacei dei condomini gestiti dal franchisee Unicasa ITALIA.

La centrale acquisti

Unicasa ITALIA funge da Centrale Acquisti per gli amministratori franchisee, garantendo, con i volumi realizzati sia a livello nazionale (ad esempio prodotti assicurativi e beni per la produzione di energia) sia in ambito comunale /regionale, un flusso costante di ricavi sui prodotti e servizi forniti a costi fortemente concorrenziali agli amministrati.

La centrale acquisti a livello comunale/provinciale/regionale viene concertata con gli area developers, e quindi sulla base della loro esperienza e conoscenza del territorio/mercato.

Vicini al cliente amministrato

Unicasa ITALIA ha scelto il negozio su strada e la vetrina (LOCAL POINT) per avvicinare l'amministratore Unicasa ITALIA al proprio Cliente.

L'amministratore Unicasa ITALIA è sempre "sul campo"

L'immagine riveste particolare importanza affinché il Cliente percepisca immediatamente la qualità e la professionalità dei servizi forniti, si è voluto perciò creare una immagine coordinata ed omogenea che esprima la sobrietà, la serenità e la sicurezza con cui l'amministratore Unicasa ITALIA cura il proprio Cliente.

Nello stesso tempo si è ricercata una immagine facilmente individuabile che esprima immediatamente i contenuti innovativi del progetto.

Nuovi prodotti / nuovi servizi

L'amministratore di Condominio tradizionalmente entra nelle famiglie e gode dell'attenzione del Cliente amministrato.

L'amministratore Unicasa ITALIA, che da sicurezza e che "vive" vicino al proprio Cliente, ottiene sempre l'attenzione del Cliente.

Unicasa ITALIA mette a disposizione del franchisee, tramite accordi commerciali e partnership con importanti marchi e aziende, prodotti inizialmente correlati al tema della "casa":

Consulenza e gestione della locazione dell'immobile;

Consulenza e gestione della riqualifica / valorizzazione dell'immobile;

Consulenza e gestione della compra / vendita dell'immobile;

Prodotti assicurativi;
Prodotti finanziari;
Prodotti semi-durevoli (caldaie/scalda-acqua/arredo ecc.);
Prodotti per l'igiene, la sicurezza ecc. della "casa";

**Se volete approfondire e se volete candidarvi quali FRANCHISEE scrivete e contattate
direttamente l'Area Manager di
Unicasa ITALIA Spa al seguente indirizzo mail:**

r.esposito@unicasaitalia.it

SDP & ASSOCIATI

SACCO DE BENEDETTI PELOSI

Avvocati & Commercialisti

Avv. Nicola Sacco
Dott. Fabio De Benedetti
Dott. Nicola Pelosi
Avv. Arianna Rossetti
Dott. Laura Memmola
Dott. Ambra Guccione
Dott. Elisa Giannatempo
Rag. Lucia Soldiviero
Rag. Maria Abruzzese

Rag. Maria Teresa Romano
Rag. Laura Bassini
Rag. Daniela Savoia
Rag. Caterina Granelli

Consulenti:
Avv. Paolo Dominoni
Avv. Patrizia Speciale

20122 MILANO
Via Quadronno, 24
Tel. 02.58325084
Tel. 02.58325705
Fax. 02.58306415

24040 CASIRATE D'ADDA (BG)
P.zza Papa Giovanni XXII, 10
Tel. 0363.326732
Fax 0363.87577

IN COLLEGANZA:
00187 ROMA
Via XX Settembre, 3
20052 MONZA (MI)
Via S. Martino, 5

L'informativa ex art. 13 Codice della privacy Quali adempimenti per l'Amministratore di Condominio

1) Introduzione e considerazioni generali in materia di Codice della privacy

Il 1° gennaio 2004 è entrato in vigore il Codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003), cosiddetto Codice della privacy.

Con l'entrata in vigore del Codice della privacy sono stati introdotti numerosi adempimenti per una più efficace tutela del diritto alla protezione dei dati personali.

Il diritto alla protezione dei dati personali è un vero e proprio diritto soggettivo che consiste nel potere di controllare ed intervenire sulle informazioni che riguardano la propria persona e la cui violazione obbliga il responsabile al risarcimento del danno, compreso quello non patrimoniale.

Peraltro, il Codice della privacy mette a disposizione dell'interessato i cui dati personali siano oggetti di trattamenti scorretti, una ampia serie di strumenti di reazione.

Prima di addentrarci nell'esame di uno dei principali adempimenti cui l'Amministratore di Condominio è tenuto, vale a dire l'informativa ex art. 13 del Codice della privacy, è necessario illustrare il significato di alcuni dei termini maggiormente utilizzati nel Codice, seguendo peraltro le definizioni che lo stesso legislatore ha dato.

Un concetto di fondamentale importanza è quello di "trattamento".

Con questo termine si intende "qualunque operazione o complesso di operazioni, effettuati anche senza l'ausilio di strumenti elettronici, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, la consultazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo, l'interconnessione, il blocco, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distruzione di dati, anche se non registrati in una banca dati".

Come facilmente comprensibile, è molto difficile, per non dire impossibile, che un soggetto possa utilizzare delle informazioni relative a terzi senza operarne un trattamento ai sensi del citato art. 4, comma 1, lett. a) del Codice della privacy.

Altro concetto fondamentale è quello di "dato personale", così definito dal Codice: "qualunque informazione relativa a persona fisica, persona giuridica, ente od associazione, identificate o identificabili, anche indirettamente, mediante riferimento a qualsiasi altra informazione, ivi compreso un numero di identificazione personale".

Nell'ambito di questo insieme, vi è un "sottoinsieme" di dati personali, i cosiddetti dati "identificativi", che sono "i dati personali che permettono l'identificazione diretta dell'interessato".

SDP & ASSOCIATI

SACCO DE BENEDETTI PELOSI

Avvocati & Commercialisti

L'art. 4 del Codice prosegue l'elenco delle definizioni spiegando il significato dei termini utilizzati dal Legislatore per individuare i soggetti destinatari delle norme in materia di privacy. Si tratta delle figure del "titolare", del "responsabile", dell' "incaricato", mentre la persona alla quale si riferiscono i dati personali è denominata "interessato".

Il "titolare" è "la persona fisica, la persona giuridica, la pubblica amministrazione e qualsiasi altro ente, associazione, organismo cui competono, anche unitamente ad altro titolare, le decisioni in ordine alle finalità, alle modalità del trattamento di dati personali e agli strumenti utilizzati, ivi compreso il profilo della sicurezza".

Il titolare è quindi la persona che assume le decisioni fondamentali relativamente alle finalità, ai mezzi e alle modalità del trattamento dei dati personali degli interessati.

2) Gli adempimenti per gli amministratori condominiali

Con provvedimento generale del 18 maggio 2006, l'Autorità garante ha individuato una serie di regole e di principi per una corretta applicazione del Codice della privacy in ambito condominiale, prescrivendo ai titolari del trattamento l'adozione di una serie di misure.

Prima, tuttavia, di procedere all'illustrazione di uno di questi adempimenti (l'informativa ex art. 13 Codice della privacy) è preliminare l'individuazione del tipo di dati che vengono trattati in ambito condominiale, nonché dei soggetti che effettuano le operazioni di trattamento di tali dati.

2.1) Individuazione dei dati trattati in ambito condominiale

Generalmente i dati trattati in ambito condominiale sono "dati personali".

Si considerino i dati personali dei singoli condomini (persone fisiche e/o giuridiche) quali il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza (città, via e numero civico), il codice fiscale o la partita Iva.

Sono poi oggetto di trattamento i dati che riguardano i condomini in relazione all'organizzazione e al funzionamento del Condominio, come la qualità di proprietario, inquilino, usufruttuario, la quota millesimale, lo stato di morosità nel pagamento delle quote comuni, i dati relativi ai consumi collettivi del Condominio in materia di acqua ed elettricità.

Occorre poi considerare che vengono trattati altresì i dati personali relativi a figure soggettive, diverse dai condomini, che hanno stabilmente od occasionalmente contatti con il Condominio (lo stesso Amministratore condominiale, i fornitori, il portiere dello stabile, gli addetti alla sorveglianza, l'impresa di pulizie, i consulenti legali, fiscali, tecnici, eventualmente soggetti terzi, come avviene in caso di incidente/infortunio nelle aree di proprietà comune).

2.2) Individuazione del titolare del trattamento in ambito condominiale

Più problematica è invece l'individuazione, in ambito condominiale, del titolare del trattamento, cioè della persona che assume le decisioni in merito alle finalità, ai mezzi e alle modalità del trattamento dei dati personali.

Anche se sembra evidente che, in ambito condominiale, è di fatto l'Amministratore la persona che compie una molteplicità di trattamenti (in quanto è costui che raccoglie, elabora ed utilizza i dati personali sopra elencati), non si può prescindere dal fatto che, in molte di tali operazioni, l'Amministratore agisce come rappresentante del Condominio, ovvero dei singoli condomini.

Ci si è quindi chiesti se il Condominio possa essere qualificato come titolare del trattamento.

Considerato che, secondo l'opinione sostenuta dalla dottrina e dalla giurisprudenza maggioritaria, il Condominio non è un soggetto giuridico dotato di una propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, è stato escluso che il Condominio possa essere qualificato titolare del trattamento.

La conseguente conclusione è che ogni singolo condomino è titolare del trattamento dei dati personali condominiali. O meglio, ognuno dei condomini è contitolare del predetto trattamento, in

SDP & ASSOCIATI

SACCO DE BENEDETTI PELOSI

Avvocati & Commercialisti

quanto, come sopra visto, l'art. 4 del Codice della privacy conferma l'ammissibilità di una contitolarità del trattamento.

Che dire allora dell'Amministratore, che di fatto raccoglie, elabora ed utilizza i dati personali dei singoli condomini (nome, cognome, residenza, ecc.) nonché i dati personali del Condominio (dati relativi ai consumi collettivi del Condominio in materia di acqua ed elettricità).

Se infatti si considera il ruolo che l'Amministratore svolge relativamente alle operazioni di trattamento dei dati personali gestiti dal Condominio, si deve concludere che è l'Amministratore il soggetto che compie le relative operazioni di trattamento. E' infatti l'Amministratore che redige e tiene aggiornato l'elenco dei condomini e/o degli altri soggetti che hanno titolo per partecipare all'assemblea, con l'indicazione delle relative quote di proprietà. E' poi sempre l'Amministratore ad inviare agli interessati gli avvisi di convocazione per le assemblee condominiali. E' ancora l'Amministratore a gestire il rapporto di lavoro con l'eventuale portiere e gli altri rapporti contrattuali con i fornitori del Condominio.

E' quindi chiaro che è l'Amministratore a compiere, in concreto, le operazioni di trattamento dei dati personali relativi alla gestione condominiale, adottando le relative decisioni in merito alle finalità e alle modalità del trattamento dei dati personali.

Di conseguenza anche l'Amministratore deve essere qualificato come titolare del trattamento dei dati condominiali.

Tuttavia, essendovi una palese differenza tra i singoli condomini (tra loro contitolari del trattamento) e l'Amministratore (di solito soggetto estraneo alla compagine condominiale e legato ai condomini da un rapporto contrattuale che viene generalmente ricondotto al mandato con rappresentanza di cui all'art. 1704 codice civile) l'Amministratore dovrà essere qualificato come titolare autonomo e non come contitolare (assieme ai condomini) del trattamento.

Quale titolare autonomo del trattamento l'Amministratore è, in rappresentanza dei condomini, il soggetto responsabile dell'informativa ex art. 13 del Codice della privacy nei confronti degli interessati estranei (fornitori ed eventuali dipendenti del Condominio) alla compagine condominiale.

3) L'informativa ex art. 13 Codice della privacy

Ciò premesso, l'adempimento principale cui l'Amministratore di Condominio è tenuto, quale titolare del trattamento, è rappresentato dall'informativa di cui all'art. 13 del Codice della privacy.

Tale informativa deve essere data dall'Amministratore agli interessati i cui dati personali vengono trattati (singoli condomini, fornitori del Condominio, portiere se esistente).

Per i motivi esposti in precedenza, mentre nel caso dell'informativa ai singoli condomini, l'Amministratore opera nell'ambito del rapporto tra lo stesso, quale professionista, e i condomini quali clienti (che rivestono in questo caso la qualifica di interessati), nel caso dell'informativa ai fornitori e/o al portiere, l'Amministratore agisce quale rappresentante dei condomini.

Resta comunque il fatto che in entrambi i casi, l'Amministratore, quale titolare del trattamento di dati personali, è obbligato a dare l'informativa di cui all'art. 13 del Codice della privacy.

L'informativa disciplinata dall'art. 13 del Codice della privacy è un atto con il quale il titolare del trattamento informa l'interessato (il soggetto cui i dati personali si riferiscono) sulle caratteristiche del trattamento.

L'informativa deve essere fornita all'interessato prima di procedere al trattamento¹ e può essere data oralmente o per iscritto.

¹ Art. 13, primo comma, Codice privacy: "L'interessato o la persona presso la quale sono raccolti i dati personali sono previamente informati oralmente o per iscritto circa: ..."

SDP & ASSOCIATI

SACCO DE BENEDETTI PELOSI

Avvocati & Commercialisti

E' tuttavia opportuno scegliere la forma scritta, per evidenti ragioni di convenienza, in quanto, in caso di eventuali contestazioni, sarà più facile per il titolare dimostrare di avere adempiuto l'obbligo impostogli dall'art. 13 del Codice.

Il contenuto dell'informativa è specificato dallo stesso Codice della privacy, al comma 1 dell'art.

13. L'informativa deve contenere:

- a) le finalità e le modalità del trattamento cui sono destinati i dati;
- b) la natura obbligatoria o facoltativa del conferimento dei dati;
- c) le conseguenze di un eventuale rifiuto di rispondere;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di responsabili o incaricati, e l'ambito di diffusione dei dati medesimi;
- e) i diritti dell'interessato di cui all'art. 7 del Codice;
- f) gli estremi identificativi del titolare e, se designati, del rappresentante nel territorio dello Stato ai sensi dell'art. 5 e del responsabile.

4) Sanzioni per omessa o inidonea informativa all'interessato

La violazione dell'obbligo di fornire l'informativa è sanzionata.

Infatti, l'art. 161 del Codice, intitolato "*omessa o inidonea informativa all'interessato*" prevede che la violazione delle disposizioni di cui all'art. 13 è punita con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da tremila a diciottomila euro e, in casi predefiniti dal citato articolo, da cinquemila a trentamila euro. E' poi previsto che tali somme possano essere aumentate sino al triplo quando risultino inefficaci in ragione delle condizioni economiche del contravventore.

A irrogare tale sanzione è il Garante della privacy, che provvede con ordinanza-ingiunzione. Peraltro, in caso di omessa o inidonea informativa all'interessato, il Garante può applicare la sanzione amministrativa accessoria della pubblicazione dell'ordinanza-ingiunzione per intero o per estratto, in uno o più giornali.

6) Conclusioni

Si possono trarre una serie di importanti considerazioni dalle decisioni in materia di informativa che il Garante della privacy ha adottato in questi anni.

Innanzitutto il Garante ha sempre sottolineato che l'informativa deve essere redatta in modo semplice e chiaro, di modo da poter essere compresa facilmente dal destinatario.

Il Garante ha inoltre specificato che, fermo restando che l'informativa può essere resa all'interessato anche in forma orale, il documento che la contiene deve essere facilmente disponibile da parte dell'interessato.

E' importante sottolineare che il rilascio dell'informativa è un adempimento fondamentale in materia di privacy, in quanto l'informativa è comunque dovuta, anche quando sia prevista dal Codice una ipotesi di esonero dall'acquisizione del consenso. Concludo evidenziando nuovamente che l'informativa deve necessariamente precedere il trattamento dei dati personali.

SDP & ASSOCIATI

Avv. Arianna Rossetti



Negli ultimi dieci anni, il legislatore ha introdotto una quantità enorme di nuove normative facenti capo al condominio e di conseguenza all'amministratore immobiliare, tali da stravolgere l'attività del professionista, gravandola di impegni e responsabilità.

Se prima la gestione dell'immobile richiedeva un certo numero lavorativo di ore, attualmente l'impegno richiesto è praticamente raddoppiato senza alcun adeguamento per quanto concerne i compensi professionali.

Le forti innovazioni tecnologiche degli ultimi anni, hanno permesso di stravolgere le modalità degli interventi tecnici operati in condominio, portando, vantaggi in termini di sicurezza e di costi gestionali per i condomini .

Tutte queste nuove incombenze e responsabilità hanno comportato, e comportano, un'aggravio di lavoro che non consente all'amministratore di focalizzare le proprie energie sull'attività caratteristica gestionale dell'immobile.

Cm Data Service, nasce con uno scopo preciso e definito : sostenere l'attività dell'amministratore, investendo nelle nuove tecnologie ed individuando nell'ambito dell'attività del professionista quelle attività che, se svolte in maniera innovativa, permettono di ottenere risultati ottimali e positivi, in termini operativi ed economici, sia per lo studio che per il condominio.

Possibile ? Sì, ovviamente, ma non in tutte le situazioni.

La prima reale e concreta applicazione la troviamo riguardo all'informativa ex art. 13 D.Lgs 196/03 le cui implicazioni sono a tutti ben note.

Con CM DATA SERVICE è possibile :

Rendere l'informativa riferita al singolo stabile accessibile a tutti gli utenti che entrano in contatto con l'attività dell'amministratore.

Siano essi condomini, affittuari e fornitori.

Mettere in condizione l'amministratore di adempiere a quanto prescritto dalla legge senza impegno di tempo (con conseguente risparmio economico per lo studio) e riducendo i costi per il condominio.

Assicurare per qualsiasi sanzione pecuniaria possa essere comminata al condominio per inadempimenti ex art. 13 d.lgs 196/01.

Come si realizza questo risultato ? mediante tre passaggi fondamentali per tutela e vantaggi del condominio .

Primo :

Una volta dato mandato per il servizio, CM Data Service deposita all' interno della propria banca dati protetta le informative dei rispettivi stabili.

Digitando l' indirizzo dello stesso compare l'informativa in formato PDF.

L'amministratore scrive sulla propria modulistica, dove generalmente indica i propri recapiti professionali, la semplice frase:

“ informativa privacy ex art.13 D.Lgs 196/03 su www.cmdataservice.it “

In questa maniera giuridicamente ha adempiuto a quanto imposto dalla normativa.

Secondo:

Come fanno ad entrare in possesso o semplicemente visionare l'informativa tutti coloro che non sono in grado di avvalersi delle nuove tecnologie ?

La società ha predisposto un servizio dedicato a tutti coloro che ne facciano richiesta, ai quali sarà recapitata l'informativa in formato cartaceo (raccomandata).

Terzo:

Assicurazione a tutela del condominio, per qualsiasi ammenda possa venir comminata per inadempienze ex art.13 d.lgs196/03.

A questo proposito è stata stipulata polizza professionale con importante Compagnia assicurativa di Londra.

In questi tre passaggi, siamo riusciti a risolvere uno degli innumerevoli aspetti relativi alla vita professionale dell'amministratore, ma con che oneri per il condominio ?

Il semplice rimborso spese che ogni amministratore dovrebbe richiedere per l'espletamento di tale pratica, le responsabilità e la sorveglianza annuale per la verifica che tutti gli operatori od inquilini siano in possesso dell'informativa.

Dunque poco più di un semplice rimborso postale per unità immobiliare.

Attualmente tale tecnologia è applicabile per le problematiche relative all'informativa sulla privacy, in un prossimo futuro ci saranno evoluzioni riguardo alla gestione documenti condominiali, sempre seguendo il concetto base della nostra società ovvero, mediante investimenti e nuove tecnologie a vantaggio dell'efficienza dello studio amministrativo mantenendo i costi per il condominio inalterati.

CONTO ENERGIA INCENTIVI E AGEVOLAZIONI

AUTORIZZAZIONI PER LA COSTRUZIONE DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO

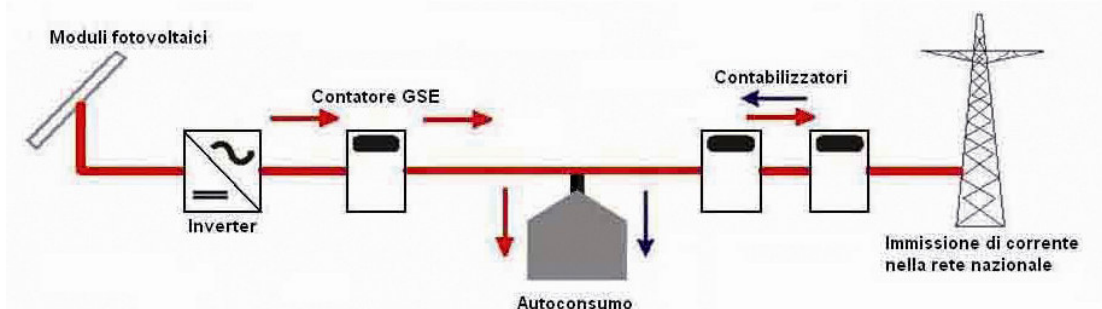
- ⇒ Se non è necessaria nessuna autorizzazione (es. autorizzazione paesistiche, enti bacino ecc...) **E' SUFFICIENTE LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA)**
Non serve l'Autorizzazione Unica
- ⇒ Se richiesto un provvedimento autorizzativo di altro tipo, questo sostituisce **l'Autorizzazione Unica.**
- ⇒ Gli Impianti aventi potenza inferiore a 20 Kwp non sono considerati impianti industriali e di conseguenza **NON SONO SOGGETTI A VERIFICA AMBIENTALE**, a meno che non siano situati in aree protette
- ⇒ Gli impianti fotovoltaici **possono essere installati in aree agricole**, non è quindi necessario variare la destinazione d'uso del sito in cui si vuole installare l'impianto.

IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO

SCAMBIO SUL POSTO

Riversare in rete la produzione dell'energia elettrica in eccesso che viene contabilizzata da un contatore in uscita

- ⇒ **INVERTER** - modulo interfaccia per utilizzare e riversare l'energia prodotta.
- ⇒ **Contatore GSE** per contabilizzare l'energia prodotta dall'impianto solare.
- ⇒ **Contatore in uscita** per contabilizzare l'energia prodotta e non utilizzata, riversata in rete



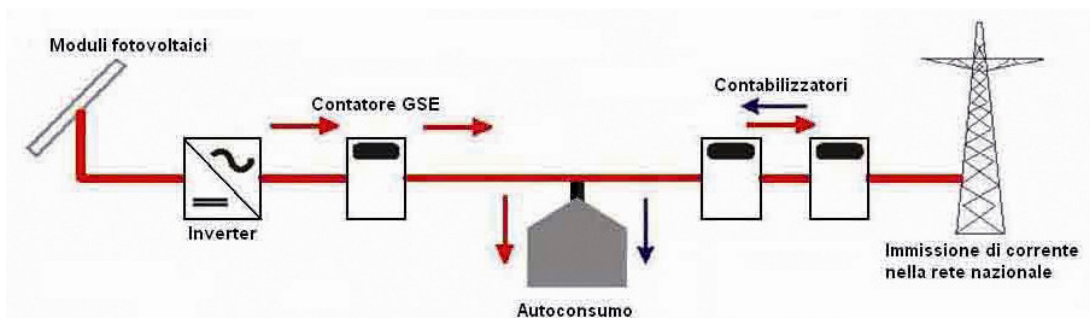
IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO

CESSIONE IN RETE

Riversare in rete **TUTTA** la produzione dell'energia elettrica che viene contabilizzata da un contatore in uscita

⇒ Contatore GSE per contabilizzare l'energia prodotta dall'impianto solare.

⇒ Contatore tradizionale per contabilizzare l'energia utilizzata dalla rete



CONTO ENERGIA - Durata e Condizioni

- incentivi erogati per la durata di **20 anni**
- possibili **maggiorazioni** sulle tariffe
- accumulabili **premi** per la riduzione della richiesta di energia.

CONTO ENERGIA – Premi

- **del 5% per impianti "non integrati"** la cui produzione energetica viene consumata per almeno il 70% dall'utenza.
- **del 5% per impianti su** scuole e strutture sanitarie pubbliche, su edifici pubblici di comuni con meno di 5.000 abitanti.
- **del 5% per impianti "integrati"** per aziende agricole e impianti integrati che sostituiscono coperture in eternit.

Per impianti che operano in regime di "scambio sul posto" ed abbinati ad un uso efficiente dell'energia.

- Attestato di qualificazione energetica specificando gli interventi in grado di **ridurre i consumi dell'edificio di almeno il 10%**.
- Per chiedere il premio presentare al G.S.E. certificazioni (prima e dopo l'intervento).
- Il premio equivale alla **maggiorazione del 50%** del risparmio energetico ottenuto.

CONTO ENERGIA - Fruizione incentivi

- Se si vende l'immobile il cui impianto fotovoltaico usufruisce dell'incentivo in **Conto Energia**, il compratore acquista oltre all'impianto il titolo a sfruttare l'incentivo in **Conto Energia**, beneficiando della tariffa incentivante come pure dell'eventuale premio.
- Non è possibile usufruire dell'incentivo e del premio ove siano stati concessi **incentivi pubblici eccedenti il 20%** del costo dell'investimento.
- Fanno eccezione **le scuole e le strutture sanitarie PUBBLICHE** che possono usufruire sia dell'incentivo, sia del premio in Conto Energia.

CONTO ENERGIA - Cumulabilità

Non è possibile cumulare la tariffa incentivante e il premio con:

- **CONTO ENERGIA**
- **TITOLI DI EFFICIENZA ENERGETICA**

Non possono usufruire dell'incentivo e del premio gli impianti:

- **Realizzati ai fini del rilascio della CERTIFICAZIONE ENERGETICA entrati in servizio in data successiva del 31/12/2010.**
- **Per i quali sia stata riconosciuta o richiesta la detrazione fiscale**

CONTO ENERGIA - Tipologie Impianti

NON INTEGRATO

quando i moduli sono installati a terra in modo non complanare alle superfici su cui sono fissati, sia che si tratti di elementi di arredo urbano e viario.

PARZIALMENTE INTEGRATO

quando i moduli non sostituendo i materiali che costituiscono le superfici di appoggio, sono installati su tetti piani e terrazze di edifici e fabbricati in modo complanare alle superfici degli edifici su cui sono fissati (tetti a falda, coperture, facciate balaustre, parapetti) agli elementi di arredo urbano e viario.

ARCHETTONICAMENTE INTEGRATO

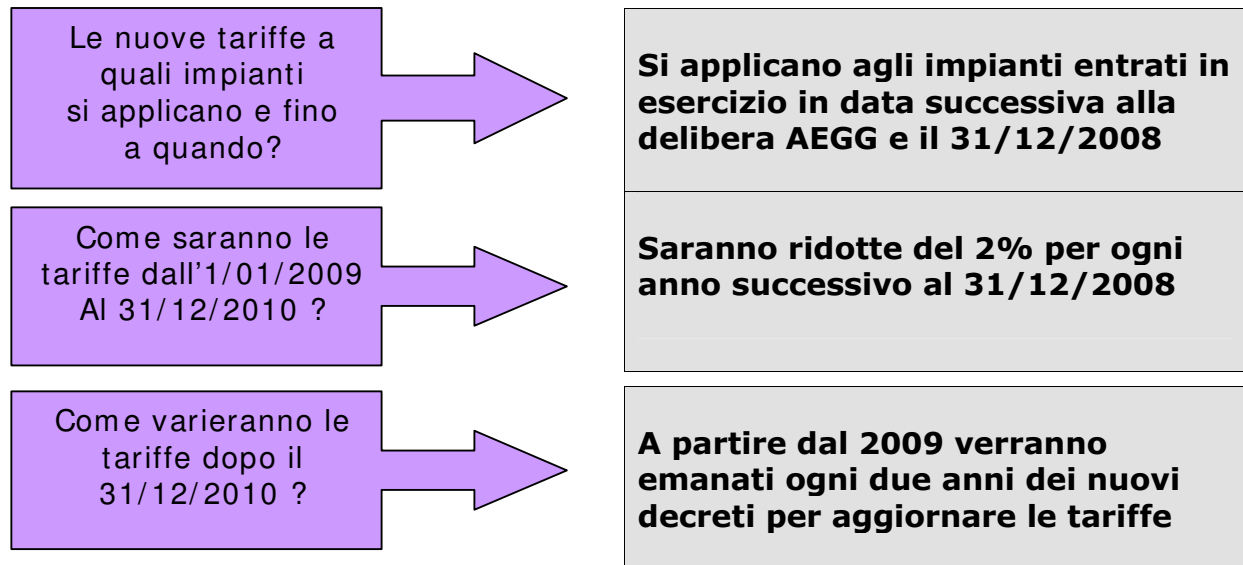
- Quando sostituiscono i materiali di tetti, coperture e facciate.
- Costituiscono la struttura di copertura di pensilini, pergole e tettoie.
- Sostituiscono la parte trasparente o semi trasparente di facciate o lucernari.
- Sostituiscono pannelli delle barriere acustiche.
- Inseriti in elementi di illuminazione.
- Costituiscono dei frangisole.
- Rivestimento di copertura di balaustre o parapetti.
- Sostituiscono o integrano i vetri di finestre.
- costituiscono gli elementi strutturali di persiane.
- Costituiscono rivestimento o copertura aderente alle superfici sopra descritte.

CONTO ENERGIA - Tariffe incentivi

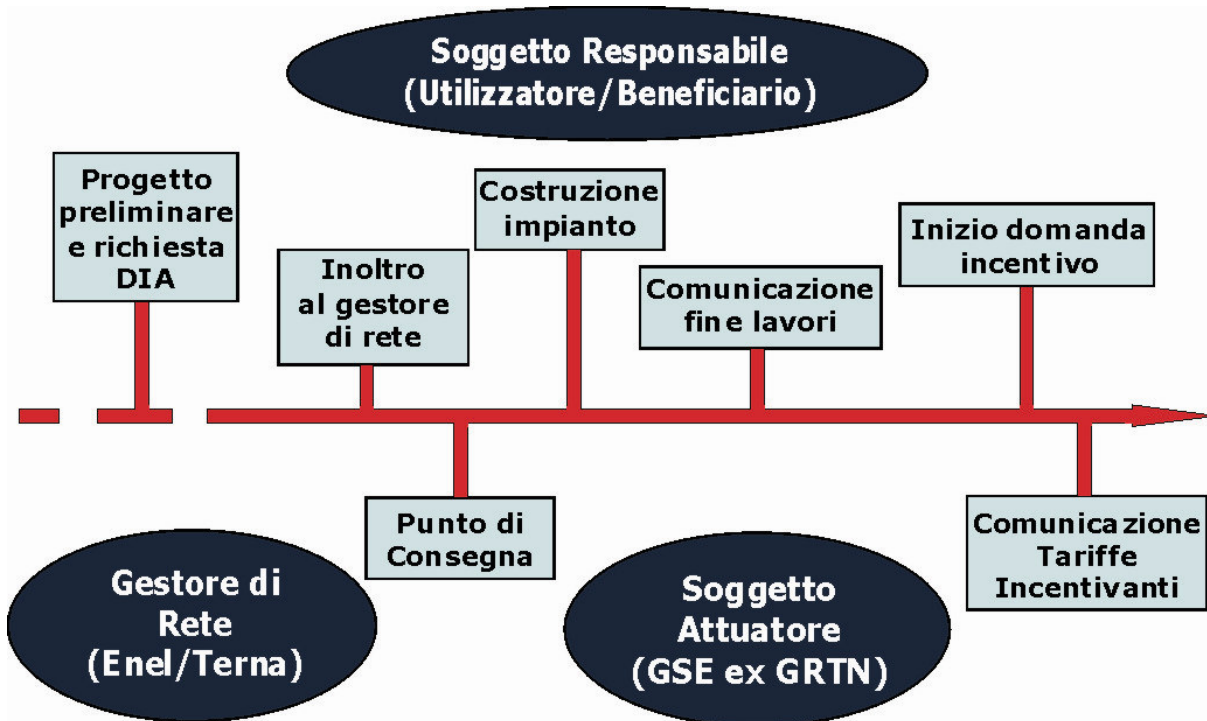
		A TERRA	PARZIALMENTE INTEGRATI	INTEGRATI
Scambio sul posto o Cessione in rete	Fino a 3 KW	0,40	0,44	0,49
	Da 3 a 20 Kw	0,38	0,42	0,46
Cessione in rete	Oltre i 20 Kw	0,36	0,40	0,44

Euro per ogni Kw prodotto

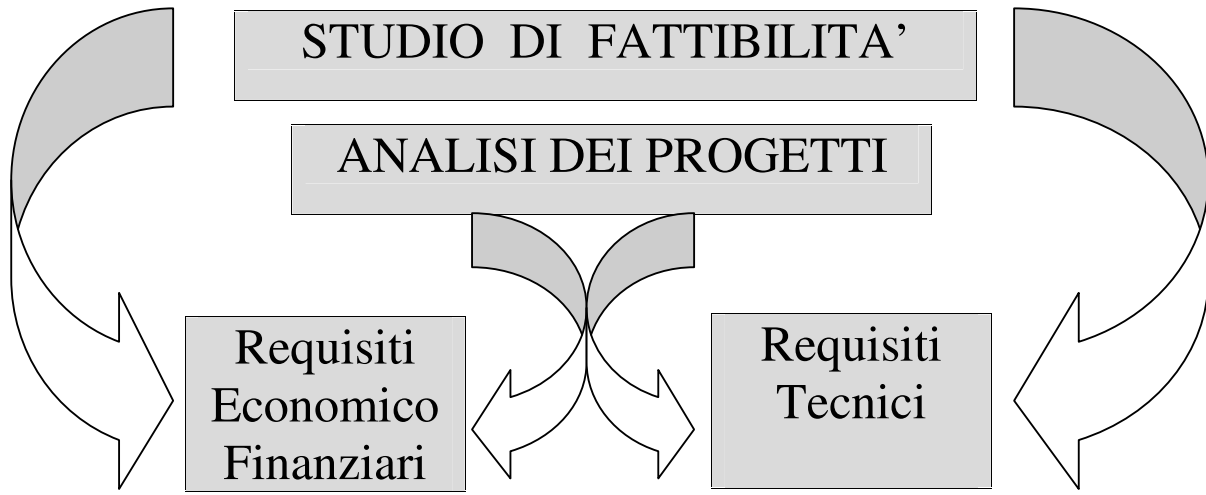
CONTO ENERGIA - Tariffe incentivanti



CONTO ENERGIA - Iter per la domanda



INCENTIVI E AGEVOLAZIONI



⇒ **Identificazione delle Leggi Pubbliche agevolative in materia.**

⇒ **Dimensionamento dell’Impianto in relazione alle effettive esigenze energetiche.**

⇒ **Identificazione degli appropriati finanziamenti ordinari.**

⇒ **Identificazione del Partner Tecnologico.**

⇒ **Consulenza per accedere sia ai contributi Pubblici, sia a quelli ordinari.**

SIMULAZIONI ECONOMICHE

ESEMPIO PER UN IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO DA 3 Kwp

SIMULAZIONE ECONOMICA 3 Kwp

- Un pannello fotovoltaico da 1 Kwp. in Puglia produce 1.400 Kw /h in un anno.
- Costo medio impianto da 3 Kwp. 20.000 €
- Scambio sul posto
- Incentivo conto energia pari a 0,44 €/Kwh (Parzialmente Integrato)
- Costo acquisto energia elettrica 0,18 €/Kwh
- Consumo medio annuo per una famiglia di tre persone 3.600 Kwh

• Risparmio annuo autoconsumo	648,00 €
3.600 Kwh x 0,18 €	+
• Contributo annuo CONTO ENERGIA	1.848,00 €
4.200 Kwh x 0,44 €/Kwh	=
• Beneficio annuo totale	2.496,00 €
	x 20 =
• Beneficio ventennale	49.920,00 €

• RITORNO INVESTIMENTO	8 ANNI
20.000 € / 2.496 €/anno	
• RENDIMENTO LORDO	10 %
2.265 €/anno / 20.000 €	
• GUADAGNO IN 20 ANNI	29.920 €
49.920 € / 20.000 €	

ESEMPIO PER UN IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO DA 6 Kwp

SIMULAZIONE ECONOMICA 6 Kwp

- Un pannello fotovoltaico da 1 Kwp. in Puglia produce 1.400 Kw /h in un anno.
 - Costo medio impianto da 6 Kwp. 40.000 €
 - Scambio sul posto
 - Incentivo conto energia pari a 0,42 €/Kwh (Parzialmente Integrato)
 - Costo acquisto energia elettrica 0,18 €/Kwh
 - Consumo medio annuo condominio pari al prodotto dall'impianto.
 - Contributo sugli Interessi bancari.
 - Contributo a fondo perduto.
-

• Risparmio annuo autoconsumo	1.512,00 €
8.400 Kwh x 0,18 €	+
• Contributo annuo CONTO ENERGIA	3.528,00 €
8.400 Kwh x 0,42 €/Kwh	=
• Beneficio annuo totale	5.040,00 €
	x 20 =
• Beneficio ventennale	100.800,00 €

- **RITORNO INVESTIMENTO** **8 ANNI**
40.000 € / 5.040 €/anno
 - **RENDIMENTO LORDO** **8 %**
5.040 €/anno / 40.000 €
 - **GUADAGNO IN 20 ANNI** **60.800 €**
100.800 € / 40.000 €
 - **Da contare anche finanziamenti in conto interessi e/o conto capitale**
-

ESEMPIO PER UN IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO DA 50 Kwp **SIMULAZIONE ECONOMICA 50 Kwp**

- Un pannello fotovoltaico da 1 Kwp. in Piemonte produce 1.400 Kw in un anno.
 - Costo medio impianto da 50 Kwp. 320.000 €
 - **CESSIONE IN RETE**
 - Incentivo conto energia pari a 0,44 €/Kwh
 - Costo acquisto energia elettrica 0,12 €/Kwh
 - Consumo medio annuo azienda pari al prodotto dall'impianto.
 - Contributo sugli Interessi bancari.
-

• RICAPO DA CESSIONE IN RETE	6.300,00 €
70.000 Kwh x 0,09 €	+
• Contributo annuo CONTO ENERGIA	30.800,00 €
50 X 1.400 Kwh x 0,44 €/Kwh	=
• Beneficio annuo totale	37.100,00 €
	x 20 =
• Beneficio ventennale	742.000,00 €

• RITORNO INVESTIMENTO	8,6 ANNI
320.000 € / 37.100 €/anno	
• RENDIMENTO LORDO	9 %
37.100 €/anno / 320.000 €	
• GUADAGNO IN 20 ANNI	422.000 €
742.000 € / 320.000 €	

Da contare anche finanziamenti in conto interessi e/o conto capitale



Conchiglia Energia Solare

Conchiglia è leader in Italia nella produzione di componenti per la distribuzione elettrica in bassa tensione, la gestione degli impianti di illuminazione pubblica, la segnaletica e la sicurezza stradale. Dal 1949, l'azienda ha costruito la sua lunga storia imprenditoriale sulla propensione a migliorare la qualità della vita delle persone e dell'ambiente, attraverso soluzioni affidabili, durature e di elevato rapporto qualità/prezzo.

Oggi Conchiglia è presente nel settore delle energie alternative con una specifica business unit denominata CONCHIGLIA ENERGIA SOLARE.

Coerentemente con la propria mission aziendale orientata alla ricerca di soluzioni e servizi all'avanguardia, Conchiglia negli ultimi anni ha investito risorse importanti per sviluppare tecnologie applicate al risparmio energetico ed alla produzione dell'energia rinnovabile nel rispetto all'ambiente.

Tecnologia ed effetto fotovoltaico

La tecnologia fotovoltaica, pur essendo attualmente in continua evoluzione, trova le sue origini fin dal 19° secolo. In estrema sintesi le principali tappe della sua evoluzione possono essere riassunte come segue:

1839 - Il francese Alexandre Edmond Becquerel nota che "della corrente elettrica è generata durante alcune reazioni chimiche indotte dalla luce".

1883 - L'inventore statunitense Charles Fritz produce una cella solare di circa 30 centimetri quadrati a base di selenio con un'efficienza di conversione dell'1-2 per cento.

1905 - Albert Einstein pubblica la sua teoria sull'effetto fotoelettrico che gli porterà il premio Nobel.

1963 - In Giappone vengono prodotti i primi moduli fotovoltaici commerciali.

Ad oggi le tecnologie di pannelli fotovoltaici consolidate e maggiormente commercializzate sono le seguenti:

- Pannelli fotovoltaici con celle in silicio monocristallino
Sono i pannelli con la massima efficienza (12/ 15%) ma anche i più costosi in quanto il processo produttivo dei lingotti di silicio è molto oneroso.
- Pannelli fotovoltaici con celle in silicio policristallino
La loro efficienza è leggermente inferiore (circa 10/ 13%); il processo produttivo è basato sul recupero di silicio di scarto dell'industria elettronica e pertanto risultano più convenienti del monocristallino.
- Pannelli fotovoltaici a film sottile in silicio amorfo
Sono pannelli non costituiti da celle ma da superfici (anche ampie) ricoperte di particelle di silicio.
Attualmente il livello di efficienza massima ottenibile è dell'ordine del 4-6%.

Le prestazioni dei pannelli fotovoltaici sono suscettibili di variazioni anche significative in base a:

- rendimento dei materiali
- tolleranza di fabbricazione percentuale rispetto ai valori di targa
- irraggiamento a cui le celle sono esposte
- angolazione con cui questa giunge rispetto alla superficie
- temperatura di esercizio dei materiali, che tendono ad " affaticarsi in ambienti caldi "
- composizione dello spettro della luce.

Ne consegue che a parità di produzione elettrica richiesta, la superficie occupata da i moduli fotovoltaici in silicio amorfo sarà più che doppia rispetto a quella occupata da pannelli in silicio cristallino in virtù del maggiore rendimento di questi ultimi.

Se prendiamo invece in considerazione gli aspetti legati alla insolazione, un impianto realizzato con pannelli fotovoltaici policristallini della superficie complessiva pari a 10 mq. avrà annualmente le seguenti produzioni di energia elettrica in relazione alla sua posizione geografica:

- Bolzano 1.520 KWh /anno
- Firenze 1.700 KWh/anno
- Bari 1.820 KWh/anno
- Trapani 1.960 KWh/anno

A causa del naturale affaticamento dei materiali, le prestazioni di un pannello fotovoltaico comune diminuiscono di circa 1 punto percentuale su base annua. Per garantire la qualità dei materiali impiegati, è prassi comune che i produttori coprano con un'opportuna garanzia oltre ai difetti di fabbricazione anche il calo di rendimento del pannello nel tempo. La garanzia oggi più comune è del 90% sul nominale per 10 anni e dell'80% sul nominale per 20 anni.

I moduli fotovoltaici odierni hanno una vita stimata pari a circa 50 anni, anche se è plausibile ipotizzare che la loro dismissione possa essere effettuata dopo un ciclo di vita di 25/30 anni a fronte di sostituzioni con prodotti di tecnologia più avanzata e performante.

Composizione di un impianto fotovoltaico.

Un impianto fotovoltaico per produzione di energia per immissione in rete " GRID CONNECTED" è composto dai seguenti elementi:

- **CAMPO FOTOVOLTAICO :** è l'insieme dei pannelli fotovoltaici, nella quantità necessaria alla produzione dell'energia richiesta e connessi tra di loro in serie e/o parallelo in funzione delle prescrizioni di progetto.
- **QUADRI DI CAMPO (o di stringa) :** sono contenitori montati nelle immediate vicinanze del campo fotovoltaico e servono alla concentrazione dei cavi provenienti dai vari gruppi di pannelli fotovoltaici (stringhe).
- **INVERTER:** trasforma la corrente continua proveniente dai moduli in corrente alternata convenzionale. E' dotato di un insieme di apparecchiature di comando, misura, controllo e protezione, affinché l'energia trasferita alla rete abbia i necessari requisiti di qualità e sicurezza.
- **QUADRO DI INTERFACCIA:** è' il quadro dove vengono effettuate le connessioni dal gruppo statico di conversione (INVERTER) alla rete elettrica dell'utenza. Nel quadro di consegna troverà alloggiamento anche il contatore che l'ente gestore della distribuzione dell'energia elettrica installerà per consentire la contabilizzazione dell'energia in uscita dall'utenza .

Entrando negli aspetti pratici di installazione, ed in particolare per l'installazione sui tetti di edifici, fermo restando le componentistiche degli impianti sopra descritte , possono rendersi necessarie differenti modalità di installazione in considerazione della natura e costruzione delle coperture sulle quali occorre operare; in relazione alle differenti modalità di installazione devono anche essere valutate le variazioni di incentivo che ne possono derivare.

Sostanzialmente possono essere individuate due principali categorie di copertura:

COPERTURE A FALDA : è il tipo di copertura più comune, caratterizzato da due falde inclinate e copertura in coppi.

COPERTURE PIANE : superfici completamente orizzontali e calpestabili.

Sulle coperture a falda le installazioni vengono di norma effettuate posando direttamente i pannelli sopra le coperture esistenti con appositi dispositivi e staffe di fissaggio; in questo modo le installazioni vengono classificate come "parzialmente integrate". In questa tipologia di copertura si possono incontrare ostacoli alla corretta installazione in ordine all'orientamento delle falde: l'orientamento est-ovest è naturalmente il più svantaggioso ai fini della produttività dell'impianto.

Nel caso di superfici piane le installazioni devono necessariamente prevedere degli elementi di supporto dei pannelli tali da consentire la corretta inclinazione rispetto alla insolazione media (circa 30°).

Il problema orientamento è naturalmente ininfluenza in quanto si ha la possibilità in questi casi di disporre i pannelli secondo l'orientamento ottimale.

La classificazione di questi impianti secondo quanto previsto dal conto energia (ai fini dell'incentivo) può essere di due tipi:

- "non integrato" qualora il perimetro del tetto sia privo di qualsiasi protezione o parapetto.
- "parzialmente integrato" qualora il perimetro del tetto sia dotato di un parapetto o balaustra la cui altezza sia almeno pari alla metà dell'ingombro in altezza dei moduli fotovoltaici.

Naturalmente tutte queste valutazioni e possibili rimedi devono essere valutate caso per caso, in occasione di adeguato sopralluogo nei siti di installazione.

La proposta Conchiglia Energia Solare

In relazione ai consumi medi delle utenze comuni in edifici condominiali, l'impianto fotovoltaico tipo avrà una potenza di picco pari a 5KW; naturalmente occorrerà una verifica definitiva sugli effettivi consumi caso x caso al fine di consentire il migliore equilibrio con la potenza installata.

PANNELLI FOTOVOLTAICI – Sono previsti pannelli con celle di silicio policristallino che garantiscono un ottimo rapporto tra efficienza e costo al KW; le potenze di ciascun pannello possono essere selezionate tra 175 e 210 Watt in relazione alle condizioni di installazione, spazi disponibili e vie di accesso al sito di installazione.

Questi pannelli sono di produzione italiana e forniti con marchio Conchiglia che ne garantisce prestazioni ed efficienza nei seguenti termini:

- 24 mesi dalla data di installazione verso difettosità di fabbricazione
- Produttività rispetto ai dati di targa non inferiore al 90% entro 10 anni
- Produttività rispetto ai dati di targa non inferiore al 80% entro 25 anni

QUADRI DI CAMPO E QUADRI DI INTERFACCIA – Certificati secondo le normative vigenti e realizzati in armadi in doppio isolamento

INVERTER – Produzione totalmente italiana di azienda leader nel settore. Rendimento europeo elevato pari al 94%. Grado di protezione IP 65 adatto per installazioni da esterno in completa sicurezza per le apparecchiature interne. Garanzia fornita 8 anni.

Manutenzione degli impianti

Al fine del maggior sfruttamento degli incentivi resi disponibili con il “Conto Energia” è indubbio che l'impianto deve mantenere e garantire la produttività prevista nei dati di progetto almeno per i 20 anni di durata del finanziamento.

A questo fine, come accennato in precedenza sono fondamentali i seguenti requisiti:

- Una progettazione che dimensiona l'impianto in relazione ai consumi effettivi e condizioni di esercizio
- Componenti ad alta efficienza (con particolare riferimento a pannelli fotovoltaici ed inverter)
- Installazione a “regola d'arte” nel completo rispetto delle prescrizioni di progetto

oltre a tutto questo è fondamentale un corretto piano di manutenzione.

Mediamente, l'incidenza di queste attività è pari al 1-1,5% del costo totale dell'impianto.

Nello specifico le attività di manutenzione possono essere effettuate con cadenza semestrale/annuale e riguardano in particolare:

- Verifica delle giunzioni dei pannelli fotovoltaici
- Verifica dei contatti ed apparecchiature elettriche dei quadri di stringa e di interfaccia
- Verifica degli elementi di fissaggio dei pannelli
- Pulizia delle superfici captanti dei pannelli fotovoltaici.

Sistemi di telecontrollo

Al fine di garantire la perfetta visibilità del corretto funzionamento dell'impianto e della sua produttività nel tempo, gli impianti possono essere dotati di dispositivi di monitoraggio remoto.

Questi dispositivi consentono di acquisire i dati di produzione dell'impianto in relazione alla insolazione media nel luogo di installazione al fine di mettere tempestivamente in evidenza eventuali riduzioni di efficienza.

Possono essere inoltre segnalate condizioni di guasto che compromettano la normale produzione di energia consentendo di poter attivare azioni correttive in tempi rapidi , riducendo i tempi di ridotta o mancata produzione.



Banca Popolare di Milano



A seguito del decreto Ministeriale del 28.07.2005 (previsto all'art. 7 comma 1 del DL 29/12/2003 n° 387) emanato dal Ministero delle Attività Produttive (MAP), di concerto col Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio (MATT), in cui sono stati definiti i criteri per l'incentivazione dell'energia elettrica prodotto da impianto fotovoltaico, il nostro Istituto, ha definito un prodotto privati ed un prodotto aziende per rispondere con adeguatezza a queste nuove esigenze del mercato.

“Finanziamento Fotovoltaico Condominio”

Destinatari:	Condominii che intendono acquistare impianto fotovoltaico a seguito rifacimento totale o potenziamento di impianto preesistente;
Durata:	Minima 24 mesi - massima 180 mesi;
Importo:	Min € 1.000 - max € 500.000;
Rimborso:	Rate mensili, Trimestrali, Semestrali;
Finalità:	Installazione di impianti fotovoltaici;
Tasso Variabile:	Indicizzato Euribor 3 mesi media mese precedente arrotondato allo 0,05 superiore maggiorato di 0,80 punti percentuali;
Spese istruttoria:	Fisse € 250;
Spese incasso rata:	€ 24,00 annue;
Imposta sostitutiva:	0,25% dell'importo erogato;
Penale estinzione anticipata:	esente;

Prendere visione delle condizioni economiche mediante i Fogli Informativi disponibili presso ogni Agenzia BPM (D. LGS. 385/93). Il presente messaggio pubblicitario ha finalità esclusivamente promozionali. Prima dell'adesione ai fondi leggere il prospetto informativo

La richiesta dei finanziamenti è subordinata alla normale istruttoria da parte dell'agenzia. All'atto della richiesta sarà calcolato l'Indice Sintetico di Costo (ISC). ISC (indicatore sintetico di costo) pari a 5,773 per un finanziamento di €100.000,00 con rimborso in 15 anni. Condizioni valide a Novembre 2007.



Banca Popolare di Milano



“BPM PACCHETTO ECOLOGIA CONDOMINIO”

Destinatari:	Condomini che intendono adottare tecnologie ed impianti che contribuiscono alla tutela dell'ambiente ed al conseguimento di risparmi sui consumi energetici, <u>esclusi i pannelli fotovoltaici per i quali esiste apposito prodotto.</u>
Finalità:	<ul style="list-style-type: none">- Fonti energetiche rinnovabili- Efficienza energetica degli impianti- Efficienza energetica degli edifici
Durata:	Minima 36 mesi - massima 180 mesi
Importo:	da € 5.000 a € 2.000.000
Modalità di rimborso:	Rate mensili, Trimestrali, Semestrali
Tasso Variabile:	Indicizzato Euribor 3 mesi media mese precedente arrotondato allo 0,05 superiore maggiorato di 0,80 punti percentuali
Spese istruttoria:	0,20 % minimo min. € 150 max. € 300
Spese incasso rata:	€ 24,00 annue
Penale estinzione anticipata:	esente
Imposta sostitutiva:	0,25% dell'importo erogato
Documentazione:	Allegare documentazione disponibile che illustri le spese e/o gli investimenti oggetto della richiesta di finanziamento.
Garanzie:	Eventuali garanzie anche da parte di terzi

Prendere visione delle condizioni economiche mediante i Fogli Informativi disponibili presso ogni Agenzia BPM (D. LGS. 385/93). Il presente messaggio pubblicitario ha finalità esclusivamente promozionali. Prima dell'adesione ai fondi leggere il prospetto informativo

La richiesta dei finanziamenti è subordinata alla normale istruttoria da parte dell'agenzia. All'atto della richiesta sarà calcolato l'Indice Sintetico di Costo (ISC). ISC (indicatore sintetico di costo) pari a 5,765 per un finanziamento di €100.000,00 con rimborso in 15 anni. Condizioni valide a Novembre 2007.