

# REGOLAMENTO DELLE COMUNITÀ ENERGETICHE RINNOVABILI SU BASE CONDOMINIALE

---

## Sommario

Articolo 1 – Campo di applicazione.....	1
Articolo 2 – Norme e principi di riferimento .....	1
Articolo 3 – Il supporto generale di Live Consumers .....	2
Articolo 4 – L'Amministratore di Progetto.....	3
Articolo 5 – L'Assemblea di Progetto .....	4
Articolo 6 – Lo sviluppo per parti di progetto (lotti funzionali) .....	4
Articolo 7 – Il contratto di servizio .....	5
Articolo 8 – Elementi tecnici tipici di ogni progetto .....	5
Articolo 9 – Recesso dall'adesione alla comunità e trasferimento quota .....	5
Articolo 10 – Inserimento in comunità di un impianto di proprietà esclusiva.....	6

## TITOLO I

### CAMPO DI APPLICAZIONE E LINEE GENERALI

#### Articolo 1 – Campo di applicazione

Il presente regolamento si applica alle iniziative di Live Consumers in merito allo sviluppo e gestione di progetti di comunità energetiche riferite a impianti disposti su immobili di tipo condominiale con una prevalenza di aderenti di tipo residenziale, pur in presenza anche di altre attività, quali uffici, esercizi commerciali, attività artigianali eppure, in generale, piccole e medie imprese (PMI) secondo i criteri stabiliti dalle norme di riferimento.

#### Articolo 2 – Norme e principi di riferimento

Il presente regolamento è adottato dagli organismi amministrativi di Live Consumers nel rispetto delle leggi e dei regolamenti nazionali esistenti, a cui ci si riferisce implicitamente per garantire coerenza complessiva alle attività sulle comunità energetiche in attuazione dello Statuto della cooperativa.

Il consiglio di amministrazione della cooperativa ha il compito di vigilare sull'applicazione del presente regolamento in modo da garantire l'unitarietà delle decisioni e dei comportamenti nell'ambito dell'intera cooperativa, pur demandando ai singoli progetti funzioni di gestione autonoma secondo principi di sussidiarietà, prudenza, limitazione dei rischi, e con il divieto di assumere debiti verso fornitori o istituti di credito.



La comunità energetica rinnovabile è composta dai soggetti fisici o giuridici che delegano Live Consumers come referente per la gestione del proprio codice POD di riferimento del contatore elettrico. La localizzazione territoriale di tali POD deve essere coerente con gli ambiti definiti dal Gestore dei Servizi Energetici (GSE).

Il soggetto che intende partecipare ad un progetto di comunità energetica rinnovabile deve essere socio di Live Consumers e deve conferire ad essa la rappresentanza nei confronti del GSE per la cessione dell'energia prodotta e per l'ottenimento degli incentivi.

Live Consumers è proprietaria degli impianti realizzati su aree condominiali vincolate con contratti ventennali di diritto di superficie.

Le somme che i soggetti aderenti corrispondono a Live Consumers per la realizzazione degli impianti rappresentano un anticipo od un rimborso delle spese sostenute dalla cooperativa per la realizzazione degli impianti, inclusi gli oneri tecnici ed amministrativi, stabiliti in via preventiva all'avvio di ogni progetto, secondo i principi cooperativistici previsti dalle norme statutarie e dunque privi di oneri generali se non quelli necessari alla sussistenza della cooperativa stessa.

Nella fattispecie compresa nel seguente regolamento, i metodi di gestione e le prassi utilizzate sono assimilate alla normale gestione condominiale, fatti salvi i principi di coerenza complessiva necessari al rispetto dello Statuto della cooperativa.

Con riferimento esclusivo alla presente fattispecie di comunità energetica rinnovabile, la suddivisione dei benefici economici derivanti dalla produzione di energia elettrica avviene in forma forfettaria secondo le quote di partecipazione definite in fase di adesione alla comunità e aggiornate in caso di ampliamento della stessa a seguito della doppia approvazione dei partecipanti alla singola comunità e degli organi amministrativi di Live Consumers.

Operando in ambito cooperativistico, ogni votazione sarà operata per testa e non per quota di partecipazione in termini di potenza installata. Tuttavia la ripartizione delle spese e dei proventi sarà operata per quote di sottoscrizione sulla base di contratti di servizio sottoscritti tra ogni aderente e Live Consumers.

La costruzione dei progetti avviene secondo principi di modularità e ripetitività delle soluzioni tecnologiche ed amministrative, in modo da ottenere una efficienza di scala sia sulla realizzazione degli impianti che delle logiche gestionali. Inoltre, è possibile la scalabilità dei progetti, mediante regole sull'ampliamento di ogni singola comunità, in funzione delle adesioni progressivamente maturate e delle possibilità concesse dalla normativa di riferimento.

Le adesioni ad ogni comunità saranno aperte a tutti gli aventi diritto nel territorio di competenza. Ai fini dell'ottimizzazione dell'autoconsumo dell'energia prodotta e dunque della limitazione dell'investimento in accumuli di energia, verranno favorite adesioni di soggetti in grado di consumare energia in orari diurni, pur tuttavia riservando la maggioranza delle quote a utenze di tipo residenziale.

## **TITOLO II – STRUTTURA DI OGNI PROGETTO DI COMUNITÀ ENERGETICA RINNOVABILE**

### **Articolo 3 – Il supporto generale di Live Consumers**

La gestione di ogni progetto, inserita nella contabilità generale di Live Consumers, viene organizzata per centro di costo specifico del progetto stesso, in modo da poter rendicontare agli aderenti specifici la contabilità di progetto.

Nell'ambito dello sviluppo di un'iniziativa di comunità energetica rinnovabile, la struttura amministrativa di Live Consumers provvede a:

#### **LIVE CONSUMERS srl – Comunità energetica**

Sede legale – via Repubblica 41 – 13900 Biella

C.F./P.IVA 02758050021

Email riferimento Presidente: andrea.zegna@riqualificazioni.it



- Valutare e deliberare, se ritenute valide, le proposte deliberative provenienti dall'assemblea di progetto o dall'amministratore di progetto.
- A indicare la denominazione del progetto mediante la sigla Live più un numero d'ordine più il nome del Comune in cui si realizza.
- Registrare le quote di adesione alla cooperativa incamerando il corrispondente versamento.
- Supportare tecnicamente il progetto con l'ausilio della società di ingegneria Land Live srl, convenzionata per tutte le funzioni tecniche.
- Deliberare tutti i contratti di diritto di superficie, i contratti di servizio con ogni singolo aderente, di forniture, di manutenzioni, di coperture assicurative e di quant'altro necessario allo sviluppo e gestione del progetto, ponendo il tutto a carico alle disponibilità specifiche presenti sul conto del singolo progetto.
- A prelevare dal conto del singolo progetto le quote di gestione generale di volta in volta deliberate ed accettate dall'assemblea di progetto in via preventiva.
- A destinare direttamente al conto di progetto i proventi della produzione elettrica corrisposta dal GSE.
- Ad autorizzare l'Amministratore di Progetto al riparto periodico di tali proventi.

#### Articolo 4 – L'Amministratore di Progetto

L'iniziativa per la costituzione di una comunità energetica può essere assunta da un Amministratore di Condomini che propone ai condomini da lui amministrati la cessione del diritto di superficie utile alla costruzione di impianti fotovoltaici.

La proposta si basa su due elementi principali:

- Il corrispettivo per la cessione del diritto di superficie è rappresentato da una quota di partecipazione gratuita pari al 10% (dieci) dell'impianto realizzato sull'immobile condominiale.
- Gli abitanti del condominio che concede il diritto di superficie dispongono del diritto di prelazione sull'adesione alla comunità energetica rinnovabile.

I condomini aderenti sottoscrivono la quota di Live Consumers e sottoscrivono un contratto di cessione del diritto di superficie ventennale, dando mandato di rappresentanza a Live Consumers per la gestione dei rapporti con il GSE per l'incasso dei corrispettivi connessi alla propria quota di produzione.

Detta quota di produzione condominiale è normalmente utilizzata dall'Amministratore di Condominio direttamente a scomputo dei costi energetici condominiali.

L'Amministratore di Progetto, già Amministratore di Condomini, assume il ruolo di soggetto aggregatore a cui viene demandata l'amministrazione specifica dell'iniziativa di comunità. In ogni caso, l'Amministratore di Progetto è un professionista qualificato avente i requisiti di Amministratore di Condominio. Sulla base della riforma avvenuta nel 2013 e del successivo decreto ministeriale n.140 del 2014, tale soggetto deve avere determinati requisiti:

- aver conseguito un diploma di scuola secondaria;
- aver frequentato un corso di formazione iniziale;
- seguire continui e costati corsi di aggiornamento;
- godere dei diritti civili e dei requisiti di onorabilità.

Con riferimento a tale ultimo aspetto, l'Amministratore di condominio non deve essere sottoposto a misure di prevenzione, ovvero non deve essere interdetto o inabilitato, e il suo nome non deve risultare annotato

#### **LIVE CONSUMERS srl – Comunità energetica**

Sede legale – via Repubblica 41 – 13900 Biella

C.F./P.IVA 02758050021

Email riferimento Presidente: [andrea.zegna@riqualificazioni.it](mailto:andrea.zegna@riqualificazioni.it)

nell'elenco dei protesti cambiari. Inoltre, egli non deve aver riportato condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commissiona la pena della reclusione da un minimo di due a un massimo di cinque anni.

L'Amministratore di Progetto deve essere socio di Live Consumers, in modo da esercitare le proprie funzioni anche in qualità di socio delegato.

Per ogni progetto di comunità energetica rinnovabile viene aperto un conto corrente bancario su cui potranno agire l'Amministratore di Progetto ed il legale rappresentante di Live Consumers, od un suo delegato.

L'Amministratore di Progetto raccoglie le singole adesioni, provvedendo anche al perfezionamento dei contratti di servizio, in modo che, al raggiungimento anche solo della copertura di un primo modulo progettuale, possa essere costituita la struttura amministrativa del progetto, procedendo dunque anche per blocchi successivi legati, di volta in volta, alla chiusura di un contratto di diritto di superficie con un condominio.

L'Amministratore di Progetto deve provvedere all'incasso preventivo delle quote di contribuzione degli aderenti prima di operare qualunque spesa sul progetto. Non è ammissibile alcuna operazione a debito.

Alla funzione dell'Amministratore di Progetto è riconosciuto un corrispettivo in fase di sviluppo pari al 2% dei lavori realizzati ed in fase di esercizio pari alle somme definite in fase di budget di progetto.

## Articolo 5 – L'Assemblea di Progetto

L'Assemblea di Progetto o della specifica Comunità Energetica Rinnovabile (CER) è costituita da tutti i soggetti aderenti all'iniziativa con un proprio POD a cui corrisponde una quota di partecipazione.

Le delibere dell'Assemblea, che dovranno essere sottoposte a verifica ed approvazione degli organismi sociali di Live Consumers, saranno trasmesse sotto forma di verbale dall'Amministratore di Progetto che, nella normalità dei casi, non disponendo di un POD associato al progetto, sarà un soggetto esterno all'assemblea stessa. Analogamente a quanto avviene nei Condomini, ogni Assemblea indicherà di volta in volta un Presidente ed un Segretario verbalizzante.

L'Assemblea, relativamente alle necessarie maggioranze, seguirà le regole previste per analogia con i Condomini votando per soggetto e non per quote e si riunirà obbligatoriamente nei seguenti casi:

- Delibera del budget preliminare di progetto sulla base di uno studio di fattibilità, includendo anche l'avvio eventuale per parti del progetto di sviluppo.
- Approvazione del consuntivo di progetto con piano di gestione a seguito della messa in esercizio.
- Approvazione del bilancio consuntivo annuale e di previsione per l'anno successivo.
- Approvazioni operazioni straordinarie quali, a titolo esemplificativo, ampliamento o riduzione della comunità energetica, lavori straordinari ecc.

## Articolo 6 – Lo sviluppo per parti di progetto (lotti funzionali)

In generale, la pianificazione di un progetto prevede il raggiungimento della massima capacità di potenza nominale prevista dalla normativa e direttamente eseguibile mediante i regolamenti ARERA e GSE. Tuttavia, ai fini di una efficace realizzazione dei progetti, è opportuno prevedere lo sviluppo progressivo per lotti funzionali.

I lotti funzionali sono costituiti da un insieme di aderenti e di impianti che abbiano una sostenibilità progettuale definita ed una possibilità di essere posti in esercizio.

Il calcolo delle quote di investimento per ogni lotto è definito in funzione delle procedure di appalto dei lavori, se operate per l'intero progetto, oppure separate per ogni lotto eseguito in tempi differenti. In ogni caso la ripartizione delle quote, in termini di potenza nominale installata, viene rimodulata sull'intero progetto ed è sottoposta ad approvazione sia dei partecipanti ai lotti già deliberati in fasi precedenti che separatamente ai nuovi aderenti.

In fase di primo progetto generale è possibile organizzare una pianificazione generale di quote e di impianti, ancorché non ancora tutti sottoscritti, riservandosi eventualmente di adeguare progressivamente i costi delle quote di adesione in funzione dell'andamento dei costi di investimento. In questo caso l'Assemblea di Progetto è formalmente costituita solamente dai soggetti pienamente contrattualizzati e la ripartizione di costi e benefici avviene esclusivamente con riferimento agli stessi.

## Articolo 7 – Il contratto di servizio

Il contratto di servizio tra Live Consumers e l'aderente alla CER è codificato in base alla codifica del Progetto e al Codice Fiscale dell'aderente ed ai suoi dati anagrafici.

Il contratto contiene l'oggetto dell'incarico, le fasi di attività, il costo presunto del servizio, i principi di rendicontazione, le eventuali modificazioni, i termini di pagamento, i criteri di riservatezza e le norme sulla privacy in merito alla protezione dei dati personali, la limitazione delle responsabilità, i referenti per le comunicazioni formali.

## Articolo 8 – Elementi tecnici tipici di ogni progetto

Gli elementi tecnici tipici di ogni progetto, oggetto dell'attività di Land Live srl, riguarderanno i principali elementi seguenti:

- Esposizione e producibilità delle coperture condominiali, pianificazione economica e finanziaria.
- Processi autorizzativi.
- Verifica disponibilità di spazi per quadri elettrici, inverter e accumuli di energia.
- Verifica necessità di linee vita per la gestione in sicurezza degli impianti.
- Verifica coerenza con l'ambito territoriale della comunità.
- Definizione standard tecnologici convenienti per la comunità.
- Individuazione appaltatori qualificati, affidabili per la qualità ed i tempi di realizzazione.
- Definizione sistema di garanzie e coperture assicurative.
- Definizione contratti di manutenzione.

## Articolo 9 – Recesso dall'adesione alla comunità e trasferimento quota

Ogni aderente è libero di recedere dalla comunità senza il diritto di pretendere la restituzione delle quote versate. Tale recesso viene comunicato a Live Consumers tramite lettera raccomandata trenta giorni prima della cessazione effettiva da comunicare al GSE.

Ogni aderente è altrettanto libero di trasferire la propria quota di partecipazione ad altro soggetto avente i requisiti di legge, senza oneri per Live Consumers, previa adesione del subentrante alla cooperativa stessa ed alla verifica dei requisiti necessari. In questo caso Live Consumers non entra nel merito di eventuali rapporti economici intercorrenti tra le parti. La comunicazione del trasferimento, sempre trenta giorni precedenti il trasferimento stesso sul portale GSE, dovrà avvenire tramite lettera raccomandata e dovrà essere accompagnata dall'adesione alla cooperativa ed allo specifico contratto di servizio.



## Articolo 10 – Inserimento in comunità di un impianto di proprietà esclusiva

E' possibile aggregare in comunità anche un impianto di proprietà esclusiva di un socio della cooperativa nel caso vi siano altri impianti della cooperativa stessa a servizio della comunità. La quota di partecipazione è costituita dalla potenza nominale installata dell'impianto.

Allegato: schema attività CER



### Amministratore della Cooperativa

- 1 Gestisce il conto corrente generale
- 2 Gestisce il bilancio della Cooperativa
- 3 Aggiorna il registro soci
- 4 Vigila su regolamento, sviluppo e gestione della Comunità Energetica
- 5 Sottoscrive i contratti di diritto di superficie con condomini
- 6 Sottoscrive i contratti di servizio con utenti



### Amministratore 1 di Progetto

Progetto Live.01

- 1 Offerta condomini diritto di superficie
- 2 Gestisce il conto corrente di progetto
- 3 Raccolta delle adesioni
- 4 Appalti ed esecuzione lavori
- 5 Fase gestionale e consuntivi annui



### Amministratore 2 di Progetto

Progetto Live.02

- 1 Offerta condomini diritto di superficie
- 2 Gestisce il conto corrente di progetto
- 3 Raccolta delle adesioni
- 4 Appalti ed esecuzione lavori
- 5 Fase gestionale e consuntivi annui