



---

## Rapporto esplicativo

# Modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

---

## 1 Introduzione

Il risanamento energetico degli edifici in locazione rappresenta una sfida importante sul piano economico, che può essere affrontata soltanto fornendo incentivi adeguati. Nel contempo occorre perseguire il risparmio energetico e soddisfare il fabbisogno di locali d'abitazione o commerciali a prezzo moderato. Conciliare queste esigenze non è facile, come aveva rilevato anche il Consiglio federale nel rapporto del 6 aprile 2016<sup>1</sup> prendendo in considerazione una serie di misure possibili.

A maggior ragione, nel suo ambito di competenza, il legislatore deve adottare misure che permettano il risanamento energetico senza oneri economici aggiuntivi a carico dei conduttori. Il contratto di rendimento energetico soddisfa questa condizione. In materia di locazione occorre però definire un quadro normativo che consenta una ripartizione dei costi praticabile.

## 2 Contratto di rendimento energetico

Spesso il risanamento degli edifici di tipo convenzionale implica misure volte a contenere le perdite di calore e a rinnovare gli impianti e la tecnica dell'edificio; prestazioni, queste, che di regola sono fornite da diversi partner, ciascuno dei quali possiede le relative conoscenze specifiche. Non è raro che gli stessi proprietari intervengano sulla base di analisi energetiche, per esempio sostituendo l'impianto di riscaldamento o installando lampade a LED. In questo modo però risulta difficile calibrare al meglio le singole misure e sfruttare pienamente il potenziale di risparmio. Vi è inoltre il rischio che i nuovi impianti non funzionino in modo ottimale o che i risparmi energetici siano vanificati dal comportamento degli inquilini (effetto rimbalzo). Infine, sul proprietario potrebbero gravare costi eccessivi.

Il contratto di rendimento energetico (di seguito CRE) rappresenta un'efficace alternativa alla classica procedura di risanamento degli edifici. Può essere impiegato

---

<sup>1</sup> Rapporto del Consiglio federale sul risanamento energetico degli edifici in locazione in adempimento del postulato Jans del 22 marzo 2013 (13.3271); disponibile in francese e tedesco.

sia in ambito attuativo sia, se necessario, a scopo di finanziamento. Il CRE può generare investimenti che consentono di migliorare l'efficienza energetica di un edificio senza che il proprietario debba necessariamente disporre di conoscenze tecniche approfondite o affrontare investimenti considerevoli.

In virtù del CRE un prestatore di servizi energetici si impegna nei confronti del proprietario a ridurre i consumi energetici di un immobile mediante opportune misure tecniche e, se del caso, strutturali. In linea di principio è ipotizzabile qualsiasi misura di efficienza energetica: per esempio l'ottimizzazione dell'esercizio degli impianti di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione, nonché dell'automazione degli edifici; la sostituzione di singoli impianti e installazioni; o il miglioramento dell'isolamento termico.

Per la durata del contratto il prestatore di servizi energetici garantisce un determinato valore di risparmio, permettendo al proprietario di pianificare meglio i costi energetici. Il progetto può essere finanziato in vari modi: tramite il prestatore di servizi energetici, il cliente o persone terze.

Il CRE è uno strumento di mercato: permette a un unico prestatore di offrire un pacchetto completo di servizi, a tutto vantaggio dell'attuazione e, generalmente, della qualità e della durata dei risultati energetici. Inoltre, il prestatore di servizi energetici può assumersi, totalmente o in parte, il rischio finanziario. Al proprietario restano così maggiori risorse per altri investimenti nell'edificio che accrescono il comfort abitativo.

Le singole disposizioni contrattuali vengono concordate liberamente dalle parti. Un CRE comprende in particolare le prestazioni seguenti:

- Pianificazione e installazione
- Durata contrattuale prestabilita
- Soluzione di finanziamento sostenibile
- Manutenzione e monitoraggio dell'esercizio
- Formazione e istruzione degli addetti all'esercizio e degli inquilini
- Misurazione e verifica dei risparmi energetici realizzati

Il CRE permette al cliente di beneficiare dei vantaggi seguenti:

- Risparmi energetici (garantiti)
- Risparmi sui costi
- Pacchetto completo di servizi per mano di un unico prestatore
- Riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub>
- Ulteriori vantaggi non legati direttamente al risparmio energetico, come per esempio un migliore comfort abitativo

L'importo della controprestazione del proprietario può dipendere dal risparmio energetico. Per questo motivo, a seconda di quanto convenuto contrattualmente, il prestatore di servizi energetici può decidere quali prestazioni fornire e con quale frequenza. È possibile concordare un bonus se il risparmio effettivamente realizzato è maggiore di quanto inizialmente pattuito e un malus se gli obiettivi iniziali non sono raggiunti. La controprestazione può anche essere correlata alla quantità o al valore dell'energia risparmiata: nell'arco di validità del contratto, l'importo corrisposto globalmente dal proprietario per le misure attuate non supera quello dei risparmi da lui realizzati grazie alle prestazioni fornite dal prestatore di servizi. Il calcolo del risparmio può fondarsi su un prezzo dell'energia fisso o sull'evoluzione dei costi effettivi nell'arco di durata del contratto.

In Svizzera il CRE non è ancora molto diffuso. Alcuni casi concreti ne dimostrano però l'efficacia economica. Le esperienze positive realizzate nel quadro di progetti di rinnovamento nel settore pubblico lasciano presupporre che questo strumento abbia

un grande potenziale anche in termini di ottimizzazione energetica degli edifici abitativi e, in particolare, degli immobili commerciali.

### **3 Ostacoli giuridici in ambito locativo**

Considerate le possibilità di risparmio, dal punto di vista economico il CRE è uno strumento potenzialmente interessante per tutti i proprietari, soprattutto quando il valore dell'energia risparmiata supera i costi. Per esempio, questo contratto si rivela azzeccato nel caso di proprietà per piani, in particolare quando i mezzi necessari per attuare le misure energetiche non sono sufficienti.

Il CRE può però rivelarsi una soluzione interessante anche per gli immobili locativi. Può infatti contribuire all'attuazione delle misure energetiche anche nei casi in cui per i locatori queste non risultino ancora convenienti. Per esempio, perché l'efficacia economica di tali misure non è dimostrata o è incerta oppure perché sono i conduttori a trarne beneficio. Il dilemma dovuto alla contrapposizione degli interessi dei locatori e dei locatari è un fattore che ostacola notevolmente l'adozione di misure energetiche nel settore dell'alloggio. L'attuazione del CRE è però frenata dal fatto che, a seconda del tipo di intervento, i costi relativi al risparmio energetico non corrispondono, o corrispondono solo in parte, alla definizione legale di spese accessorie ai sensi del Codice delle obbligazioni (CO; RS 220). Secondo l'articolo 257*b* CO, nel caso di locali d'abitazione o commerciali le spese accessorie sono la remunerazione per i costi effettivamente sostenuti dal locatore per prestazioni connesse con l'uso, quali i costi di riscaldamento e di acqua calda e analoghe spese d'esercizio, come pure per tributi pubblici risultanti dall'uso della cosa. Perciò attualmente i costi sostenuti dal proprietario per pagare il prestatore di servizi possono essere addebitati soltanto sotto forma di adeguamenti della pigione.

Concretamente sarebbe invece opportuno poter addebitare questi costi come spese accessorie, poiché – analogamente a quanto avviene di solito per diverse voci di spese accessorie – i fattori determinanti per stabilire l'importo dovuto (valori dei consumi rilevati, prezzo dell'energia) variano continuamente. Converrebbe perciò poter compensare retroattivamente i costi, associandoli al periodo di conteggio corrispondente. Il loro addebitamento sulla pigione può invece avvenire soltanto in riferimento a un periodo successivo e deve essere ulteriormente differito a causa dei termini vigenti per l'adeguamento della pigione.

### **4 Mozione Schilliger**

La mozione Schilliger del 12 dicembre 2013<sup>2</sup> (tolta dal ruolo nel dicembre 2015 perché il Consiglio nazionale non l'aveva trattata definitivamente entro il termine di due anni) formulava una richiesta paragonabile alla modifica oggetto del presente rapporto. Nel suo parere il Consiglio federale aveva proposto di respingere la mozione, soprattutto perché la possibilità di addebitare le spese energetiche risparmiate (anziché i costi di risanamento) contraddiceva il principio fondamentale della pigione commisurata ai costi. Questo problema viene ora risolto evitando di addebitare direttamente gli importi risparmiati e sostituendoli con i costi effettivi che il locatore si assume, a titolo di controprestazione, per le misure di risparmio energetico finanziate da un prestatore di servizi.

---

<sup>2</sup> 13.4207 Diritto di locazione dei locali commerciali nel CO. Consentire l'addebito di spese accessorie per il risparmio energetico

## **5 Regolamentazione a livello di ordinanza**

Sotto il profilo della base legale, per addebitare come spese accessorie i costi relativi al CRE è sufficiente inserire una disposizione nell'OLAL. A favore di questa soluzione depone il fatto che, nel caso in cui il locatore si procuri energia da una centrale esterna, possono essere aggiunti alle spese accessorie elementi di costo che per loro natura costituiscono in parte costi d'impianto generati a prescindere dall'utilizzo della cosa locata (art. 6a OLAL). Inoltre i risparmi realizzati utilizzando quest'ultima fungono da base per il calcolo dei costi afferenti al CRE. Si tratta pertanto di spese connesse con l'uso ai sensi dell'articolo 257b CO.

## **6 Regolamentazione proposta**

Per rimuovere gli elementi che ostacolano l'applicazione del CRE occorre integrare l'OLAL; ciò presuppone però che i costi addebitabili relativi alle misure del CRE siano limitati al valore del risparmio energetico, così da non creare costi aggiuntivi a carico dei conduttori. Inoltre, per l'addebitamento dei costi relativi al CRE come spese accessorie si deve prevedere un periodo massimo di dieci anni.

A queste condizioni l'adeguamento dell'OLAL può diventare uno strumento efficace per promuovere soluzioni innovative e creare un quadro favorevole per tutte le parti interessate. La regolamentazione vale sia per le abitazioni che per gli immobili commerciali; per questi ultimi il CRE potrebbe risultare ancora più vantaggioso per via del volume degli edifici, come per esempio i grandi centri commerciali o gli immobili che ospitano uffici amministrativi.

Il fatto che il proprietario non possa addebitare ai conduttori una somma superiore al risparmio conseguito presuppone che quest'ultimo possa essere stabilito in modo affidabile. Si tratta in primo luogo del risparmio dei costi per la produzione di acqua calda e dei costi di riscaldamento. Tuttavia nel campo d'applicazione del CRE possono rientrare anche altri fattori di costo, come per esempio quelli relativi alla corrente di uso generale utilizzata per la ventilazione, l'illuminazione e simili. È invece opportuno escludere le spese di consumo direttamente a carico dei conduttori – come per esempio quelle concernenti la corrente domestica – anche in considerazione del fatto che per ragioni legate alla protezione dei dati il loro rilevamento risulterebbe quasi impossibile.

Nel caso in cui venga stipulato un CRE nel corso del rapporto di locazione e il proprietario intenda addossarne i costi ai conduttori, si applica l'articolo 269d capoverso 3 CO: il locatore deve comunicare, motivandola, l'introduzione di nuove spese accessorie almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso su un modulo approvato dal Cantone. Qualora cambi il conduttore nel periodo contrattuale, di norma il CRE resta in vigore ma la durata trascorsa va computata nella durata massima di dieci anni di cui sopra.

Per un immobile locato in linea di principio è possibile dedurre fiscalmente alcuni dei costi relativi al CRE; ciò non vale invece per quelli addebitabili ai conduttori sotto forma di spese accessorie, in quanto non è il proprietario dell'immobile a sostenere le spese.

## **7 La disposizione nel dettaglio**

### **7.1 Articolo 6c capoverso 1 OLAL**

La disposizione dell'OLAL è applicabile solo in virtù di un CRE. La definizione stessa di «contratto di rendimento energetico» implica l'obbligo contrattuale del prestatore di

servizi di ridurre i consumi energetici di un immobile mediante opportune misure. Per contro, il modo in cui viene calcolata la controprestazione del proprietario non è determinante (in funzione della quantità o del valore dell'energia risparmiata oppure secondo un prezzo fisso concordato).

## **7.2 Articolo 6c capoverso 2 OLAL**

Il capoverso 2 prevede un elenco non esaustivo di possibili misure di risparmio energetico. Si tratta in primo luogo di provvedimenti di facile applicazione: in particolare si può ottimizzare l'esercizio degli impianti (lett. a) anche solo mediante la formazione degli addetti o del portinaio. Ciò vale anche per l'istruzione e la consulenza fornite agli inquilini (lett. b). Altri interventi, come per esempio la sostituzione di impianti, installazioni e lampade, nonché il miglioramento dell'involucro degli edifici (lett. c e d) comportano investimenti che di solito possono rivelarsi più onerosi. Di conseguenza, a seconda di quanto effettivamente concordato, per il prestatore di servizi questi provvedimenti risultano vantaggiosi economicamente solo se permettono un risparmio dei costi energetici superiore agli oneri suddetti. L'inserimento di tali investimenti nel quadro di un CRE dipende dal rischio imprenditoriale che il prestatore di servizi intende assumersi.

## **7.3 Articolo 6c capoverso 3 OLAL**

Se vige un CRE ai sensi del capoverso 1, si possono addebitare come spese accessorie i costi che ne derivano al massimo per dieci anni. Questa condizione tiene conto del fatto che di solito la durata contrattuale di un CRE è soltanto di qualche anno e solo raramente supera i dieci anni. Ciò consente inoltre di impedire che a causa di una durata contrattuale sproporzionata i conduttori debbano farsi carico delle spese accessorie derivanti da un CRE per un periodo eccessivamente lungo. Questa limitazione temporale contribuisce altresì a impedire l'addebitamento di costi di manutenzione più elevati che, in linea di principio, sono già inclusi nella pigione.

Infine, considerato che la pigione deve essere commisurata ai costi, gli investimenti per migliorie di valorizzazione già addebitati sulla pigione non possono essere addossati ai conduttori una seconda volta come spese accessorie afferenti al CRE. Nel conteggio delle spese accessorie, inoltre, possono essere inseriti solo i costi maturati durante il periodo di conteggio corrispondente.

## **7.4 Articolo 6c capoverso 4 OLAL**

I costi relativi al CRE addebitati come spese accessorie non possono in alcun caso superare il valore del risparmio dei costi energetici effettivamente realizzato durante il periodo di conteggio pertinente. Soltanto così si può garantire che, complessivamente, sui conduttori non gravino oneri aggiuntivi. È inoltre possibile che i costi stabiliti nel quadro del CRE siano inferiori ai risparmi dei costi energetici, oppure che i risparmi continuino anche oltre la scadenza del CRE: in entrambi i casi per i conduttori si crea una situazione vantaggiosa dal punto di vista finanziario.

Il risparmio dei costi energetici è il prodotto della quantità d'energia risparmiata per il prezzo del vettore energetico utilizzato durante il periodo di conteggio pertinente. Il calcolo esatto presuppone una misurazione affidabile dell'energia consumata: per determinare il consumo energetico determinante si applicano norme riconosciute a livello internazionale.

## **7.5 Articolo 6c capoverso 5 OLAL**

Il calcolo del risparmio dei costi energetici presuppone che il consumo energetico rilevato durante il periodo di conteggio pertinente venga comparato con quello di un periodo di riferimento stabilito contrattualmente. Per quantificare il risparmio realizzato grazie alle misure relative al CRE va però tenuto conto anche dei fattori atmosferici, così da stabilire quanta energia sarebbe stata necessaria nell'anno di conteggio se le condizioni meteorologiche fossero state analoghe a quelle del periodo di riferimento. Anche in questo caso si applicano standard internazionali, il cui adempimento può essere verificato senza eccessive complicazioni.

In linea di principio potrebbero essere presi in considerazione anche altri fattori di consumo energetico – non riconducibili alle misure di risparmio energetico adottate – come per esempio il comportamento dei consumatori. Tuttavia, non è facile determinare l'incidenza di queste variabili distinguendola da quella delle misure prevista dal CRE. Perciò il comportamento dei consumatori non costituisce obbligatoriamente un fattore di calcolo e le parti contraenti sono libere di decidere anche in relazione al computo di altri fattori. Il locatore deve però essere in grado di dimostrarne l'impatto ed è tenuto, a domanda del conduttore, a dare visione dei documenti giustificativi delle spese accessorie (art. 257b cpv. 2 CO).

## **7.6 Articolo 6c capoverso 6 OLAL**

In generale, molte delle misure previste nel quadro di un CRE dovrebbero limitarsi soprattutto al funzionamento e alla manutenzione degli impianti oltre che al comportamento degli utenti, senza legittimare l'ottenimento dei finanziamenti pubblici previsti per le migliorie energetiche. Tale diritto non va però escluso, in quanto un CRE può comportare misure di varia natura, come per esempio la sostituzione di impianti o il miglioramento dell'involucro degli edifici. Nel caso in cui vengano versati contributi d'incentivazione, i costi sostenuti dal proprietario si riducono del valore dell'importo degli stessi.

Analogamente a quanto previsto dall'articolo 14 capoverso 3<sup>bis</sup> dell'OLAL, secondo cui i contributi accordati per migliorie di valorizzazione vanno detratti dall'importo della prestazione suppletiva, anche il CRE permette ai conduttori di beneficiare di questo vantaggio. Diversamente dall'adeguamento della pigione, per le spese accessorie derivanti dal CRE non è possibile prendere in considerazione un calcolo a tantum dei contributi d'incentivazione ricevuti.

Si rivela quindi opportuno scaglionare su tutta la durata del CRE la detrazione dalle spese accessorie dei contributi d'incentivazione per migliorie energetiche. Per esempio, se viene versato un contributo d'incentivazione di 20 000 franchi e il CRE dura otto anni, dalle spese accessorie relative al CRE ogni anno vengono dedotti 2500 franchi. Se invece la durata del CRE supera eccezionalmente i dieci anni, per lo stesso contributo d'incentivazione ogni anno vanno dedotti 2000 franchi, cosicché alla scadenza della durata massima di dieci anni risulti dedotto l'intero importo delle sovvenzioni.

## 8 Esempi di importi relativi agli immobili locativi

### 8.1 Sostituzione dell'impianto di riscaldamento

Se si tiene conto della proposta di modifica dell'ordinanza, per un immobile locativo con 20 appartamenti potrebbe delinearci la situazione seguente:

Sostituire l'impianto di riscaldamento in uso con un **nuovo riscaldamento a nafta** costa 120 000 franchi. Poiché la sostituzione costituisce un mero intervento di manutenzione i cui costi sono già coperti dalle pigioni, queste ultime restano invariate. Il nuovo riscaldamento a nafta, più efficiente, permette di diminuire i costi energetici di 5000 franchi, passando da 100 000 a 95 000 franchi all'anno.

Sostituire l'impianto di riscaldamento in uso con una **pompa di calore ad aria** costa 220 000 franchi. Anche in questo caso, le spese di manutenzione (120 000 fr.) sono coperte dalle pigioni. Nella fattispecie la differenza di 100 000 franchi può essere addebitata sulle pigioni come prestazione suppletiva. Tuttavia, conformemente all'articolo 14 capoverso 3<sup>bis</sup> dell'OLAL, da questo importo vanno dedotti i contributi accordati per le migliorie energetiche, che in questo caso ammontano a 20 000 franchi (l'importo dei contributi dipende dalle norme vigenti nei singoli Cantoni). Ne risulta un importo di 80 000 franchi, che può giustificare un adeguamento delle pigioni. Ammortizzata su 20 anni tale cifra è pari a 4000 franchi all'anno. Si aggiungono gli interessi (800 fr.) e i costi di manutenzione (480 fr.). Le pigioni subiranno pertanto un rincaro complessivo di 5280 franchi all'anno, a fronte però di una diminuzione di 20 000 franchi dei costi energetici, per un totale di 80 000 franchi all'anno.

Se la **pompa di calore ad aria viene installata nel quadro di un CRE** e il locatore decide di addebitare i costi che ne derivano come spese accessorie, le pigioni restano invariate. Assumendo un contratto di otto anni, una spesa di 220 000 franchi per l'acquisto della pompa di calore ad aria e 50 000 franchi di costi aggiuntivi per il CRE (p es. costi di capitale, calcolo dei consumi e prestazioni supplementari da parte del prestatore di servizi energetici) i costi annuali ammontano a 33 750 franchi.

La manutenzione e il monitoraggio forniti dal prestatore di servizi energetici permettono di risparmiare 5000 franchi supplementari, portando i costi energetici annuali a 75 000 franchi. I risparmi realizzati ogni anno ammontano così a 25 000 franchi. Entro questo massimale, il locatore può addebitare come spese accessorie i costi da lui sostenuti per il CRE. Da tale importo deve dedurre annualmente 2500 franchi, cioè per ogni anno di CRE un ottavo dei 20 000 franchi ricevuti come contributo d'incentivazione (art. 6c cpv. 6 avamprogetto OLAL).

Durante gli otto anni della durata contrattuale il locatore si fa carico degli 8750 franchi di differenza tra le spese annuali (33 750 fr.) e il risparmio dei costi energetici (25 000 fr.), vale a dire 70 000 franchi in totale.

Considerata la durata di vita del nuovo impianto di riscaldamento (20 anni), per le tre varianti sopra descritte risultano i costi e i risparmi seguenti:

	<b>Riscaldamento a nafta</b>	<b>Pompa di calore ad aria</b>	<b>Pompa di calore ad aria con CRE</b>
<b>Locatore</b>	120 000 <sup>1)</sup>	120 000 <sup>2)</sup>	70 000 <sup>3)</sup>
<b>Conduttori</b>	- 100 000 <sup>4)</sup>	- 294 400 <sup>5)</sup>	- 320 000 <sup>6)</sup>

- 1) I costi per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento (120 000 fr.) devono essere sostenuti dal locatore perché si tratta di un mero intervento di manutenzione.
- 2) Rispetto al totale dei costi (220 000 fr.) derivanti dalla sostituzione dell'impianto di riscaldamento, questi 120 000 franchi sono dovuti alla manutenzione. Il locatore può addebitare solamente la differenza (100 000 fr.; va tenuto conto del contributo d'incentivazione per le migliorie energetiche).
- 3) Il locatore si fa carico di 70 000 franchi (8 x 8750 fr.). Per un CRE di otto anni questa cifra equivale alla parte dei costi (270 000 fr.) che supera il risparmio dei costi energetici (200 000 fr.).
- 4) Grazie al nuovo riscaldamento a nafta, più efficiente, i conduttori risparmiano ogni anno 5000 franchi, per un totale di 100 000 franchi in 20 anni.
- 5) Il risparmio dei costi energetici realizzato ogni anno è di 20 000 franchi, per un totale di 400 000 franchi in 20 anni. Visto che le pigioni aumentano ogni anno di 5280 franchi, il totale dei costi aggiuntivi ammonta a 105 600 franchi, per un risparmio complessivo di 294 400 franchi.
- 6) Il risparmio dei costi energetici è di 25 000 franchi all'anno, per un totale di 500 000 franchi in 20 anni. A ciò si aggiungono 20 000 franchi di contributi d'incentivazione versati ai conduttori per tutta la durata del CRE. Tuttavia, per otto anni questi ultimi devono pagare annualmente 25 000 franchi di spese accessorie derivanti dal CRE, per un totale di 200 000 franchi. Il risparmio totale ammonta quindi a 320 000 franchi.

Dall'esempio emerge chiaramente che la variante 3 (pompa di calore ad aria con CRE) risulta vantaggiosa per tutte le parti contraenti: il proprietario risparmia sui costi d'investimento, che nelle varianti 1 e 2 ammonterebbero a 120 000 franchi. Per il finanziamento e le prestazioni fornite (se necessario con il coinvolgimento di terzi), il prestatore di servizi energetici ottiene 50 000 franchi. Anche i conduttori ne traggono beneficio risparmiando 25 600 franchi (rispetto alla variante 2, cioè pompa di calore ad aria senza CRE).

Per ciò che concerne i conduttori risulta particolarmente evidente la differenza di 220 000 franchi rispetto alla variante 1 (riscaldamento a nafta). Un tale vantaggio è possibile solamente se il proprietario sceglie una pompa di calore ad aria. Tuttavia, per quest'ultimo la variante 2 (pompa di calore ad aria senza CRE) non risulta particolarmente interessante, perché i costi a suo carico equivalgono a quelli della variante 1: gli unici a beneficiare dei maggiori risparmi sui costi energetici sono i conduttori; inoltre, il proprietario corre il rischio di ritrovarsi con abitazioni sfitte e di essere soggetto a contestazioni qualora decidesse di addebitare sulle pigioni la quota di valorizzazione dell'investimento. Invece, con la variante 3 (pompa di calore ad aria con CRE) anche il proprietario può avvantaggiarsi della diminuzione dei costi e della garanzia di finanziamento. Per questo motivo la regolamentazione proposta è interessante per i conduttori anche presumendo importi (nel caso della variante 3) meno convenienti (rispetto a quelli della variante 2): sotto il profilo economico, a loro interessa soprattutto che venga installata una pompa di calore ad aria. Se ciò avviene nel quadro di un CRE, i conduttori beneficiano del fatto che i costi addebitabili come spese accessorie non possono superare il valore del risparmio dei costi energetici e che tali spese accessorie possono essere addebitate al massimo per dieci anni.

Se gli obiettivi di risparmio energetico convenuti nel CRE non sono raggiunti, le entrate del prestatore di servizi energetici potrebbero diminuire in virtù di una clausola *malus*.

Se prevista, quest'ultima permetterebbe al locatore di compensare le mancate entrate relative alle spese accessorie. Per tutta la durata del CRE i conduttori non dovrebbero sostenere oneri supplementari poiché i costi addebitati come spese accessorie non potrebbero superare il valore del risparmio dei costi energetici (art. 6c cpv. 4 avamprogetto OLAL). Tuttavia, una volta scaduto il CRE il loro vantaggio in termini di risparmio dei costi energetici sarebbe più contenuto.

Se i risparmi effettivamente realizzati sono maggiori di quanto inizialmente pattuito, il prestatore di servizi energetici ne beneficia conformemente a quanto convenuto in relazione alla ripartizione del bonus. A seconda della proporzione tra risparmio dei costi energetici e costi relativi al CRE e in base a quanto concordato, anche proprietario e conduttori possono beneficiare di tale bonus. I conduttori approfitteranno appieno dei risparmi supplementari al più tardi alla scadenza del CRE.

## 8.2 Ottimizzazione dell'esercizio

Oltre a investimenti importanti per migliorie energetiche, anche misure più modeste e meno onerose (p. es. ottimizzazioni dell'esercizio) possono contribuire a considerevoli risparmi sui costi energetici. Alcuni progetti, per esempio la costruzione di un edificio con più di 100 appartamenti, hanno dimostrato che ottimizzando l'impianto di riscaldamento e cambiando gli orari di funzionamento del sistema di ventilazione è possibile ridurre mediamente i costi energetici di 28 000 franchi all'anno, passando da 210 000 franchi a 182 000 franchi (riduzione del consumo energetico del 13,7%). Nel caso di un CRE di tre anni, in virtù del quale il prestatore di servizi energetici fattura complessivamente 63 000 franchi (21 000 fr. all'anno) per il finanziamento e l'attuazione delle misure, per tutta la durata del contratto i conduttori beneficiano di una riduzione annuale delle spese accessorie (7000 fr.: differenza tra 28 000 e 21 000 fr.) e, successivamente, del totale dei risparmi (28 000 fr. all'anno per tutto il periodo di attuazione delle misure).

Considerato l'usuale periodo di attuazione delle misure di ottimizzazione dell'esercizio (dieci anni) per l'esempio descritto qui sopra risultano i costi e i risparmi seguenti:

		Status quo	Ottimizzazione dell'esercizio	Ottimizzazione dell'esercizio con CRE
<b>Locatore</b>	Costi	0 <sup>1)</sup>	55 000 <sup>2)</sup>	0 <sup>3)</sup>
<b>Conduttori</b>	Costi	2 100 000 <sup>4)</sup>	1 820 000 <sup>5)</sup>	1 883 000 <sup>6)</sup>
	Risparmi	0	-280 000	-217 000

- 1) Il locatore non sostiene i costi energetici, bensì li può addossare integralmente ai conduttori.
- 2) Questa cifra si basa sull'ipotesi secondo cui senza CRE le misure di ottimizzazione dell'esercizio che superano gli interventi di manutenzione ordinari generano costi di 55 000 franchi (periodo di recupero inferiore a due anni). Tali costi non sono addebitabili.
- 3) I costi vengono prefinanziati dal prestatore di servizi energetici e addossati ai conduttori tramite le spese accessorie.
- 4) I conduttori sostengono la totalità dei costi energetici di 210 000 franchi all'anno per dieci anni.

- 5) Rispetto allo status quo i conduttori beneficiano di 28 000 franchi di risparmi all'anno per dieci anni.
- 6) I conduttori sostengono la totalità dei costi relativi al CRE: per i primi tre anni le spese accessorie a loro carico diminuiscono solamente di 7000 franchi all'anno anziché 28 000 franchi; per gli anni successivi gli stessi conduttori beneficiano integralmente dei risparmi dei costi energetici per un importo medio di 28 000 franchi.

Nella fattispecie, per i conduttori il CRE genera risparmi in misura inferiore rispetto a quando le ottimizzazioni dell'esercizio sono effettuate senza CRE. Anche in questo caso però rispetto allo status quo i risparmi di 217 000 franchi (differenza tra 2,1 e 1,883 mio. fr.) si rivelano determinanti: il locatore non ha alcun interesse a eseguire le ottimizzazioni dell'esercizio senza CRE, perché in questo caso dovrebbe sostenere la totalità dei costi (55 000 fr.) senza ricavarne alcun vantaggio.

### **8.3 Locali commerciali**

Gli esempi di cui ai punti 8.1 e 8.2 relativi agli edifici in locazione mostrano che le tre parti contraenti possono risparmiare in misura cospicua sui costi energetici. Ciò favorisce la cooperazione finalizzata a raggiungere o addirittura superare quanto convenuto inizialmente come obiettivo. In generale gli immobili commerciali (p. es. centri commerciali) consumano una quantità di energia superiore e spesso offrono migliori possibilità di ottimizzazione in termini di riscaldamento, ventilazione e raffreddamento: in questo segmento di mercato il potenziale di risparmio quindi è ancora maggiore. Pertanto, per questo tipo di immobili le soluzioni nel quadro di un CRE si rivelano finanziariamente più promettenti. La proposta di modifica dell'OLAL può perciò risultare molto vantaggiosa per le parti che sottoscrivono contratti di locazione commerciali.

## **9 Testo dell'avamprogetto dell'articolo 6c OLAL (nuovo)**

### **Art. 6c Contratto di rendimento energetico**

<sup>1</sup> Un contratto di rendimento energetico impegna un prestatore di servizi, dietro compenso, a ridurre i consumi energetici di un immobile mediante opportune misure di risparmio energetico.

<sup>2</sup> Per misure di risparmio energetico ai sensi del capoverso 1 si intendono in particolare:

- a. l'ottimizzazione dell'esercizio degli impianti di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione, nonché dell'automazione degli edifici;
- b. l'istruzione e la consulenza fornite agli inquilini;
- c. la sostituzione di impianti, installazioni e lampade;
- d. il miglioramento dell'involucro degli edifici.

<sup>3</sup> Il locatore può addebitare come spese accessorie i costi relativi a un contratto di rendimento energetico al massimo per dieci anni.

<sup>4</sup> L'importo addebitato annualmente non può superare il valore del risparmio dei costi energetici realizzato dal conduttore in virtù del contratto di rendimento energetico durante il periodo di conteggio pertinente.

<sup>5</sup> Nel calcolo del risparmio va tenuto conto dei fattori atmosferici.

<sup>6</sup> Dall'importo di cui al capoverso 4 sono dedotti i contributi d'incentivazione per migliorie energetiche in misura della quota annuale risultante dalla ripartizione uniforme sulla durata del contratto di rendimento energetico.