

Campi fotovoltaici, clausole nel contratto che tutela i proprietari fondiari

DI ORNELLA DI BENEDETTO
E SASHA PICCIOLO.

Il recentissimo decreto legislativo attuativo della direttiva 2009/28/CE ha inter alia previsto, con riferimento agli impianti fotovoltaici, l'emanazione di un nuovo provvedimento di revisione del III. conto energia volto a rimodulare gli incentivi, in senso evidentemente peggiorativo, con efficacia dal prossimo primo giugno. All'art. 23 comma 9 bis il decreto recita per l'esattezza che l'incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici per i quali l'allacciamento alla rete elettrica abbia luogo successivamente al 31 maggio 2011 è disciplinata con decreto del ministro dello Sviluppo Economico, da adottare, di concerto con il ministro dell'Ambiente, sentita la Conferenza stato-regioni, entro il 30 aprile 2011.

Questa novella potrebbe riservare un brutto risveglio a molti proprietari terrieri, che in sede di negoziazioni con gli investitori istituzionali del settore fotovoltaico, hanno confidato nella stabilità a medio lungo termine dei regimi di incentivazione da questi ultimi preventivati.

Infatti, l'atteggiamento di «velata» cautela spesso assunto da investitori con esperienza di lungo corso, in sede di negoziazione con i proprietari terrieri dei contratti volti ad assicurare a questi ultimi la disponibilità di aree giudicate idonee alla installazione di impianti di grossa taglia, si potrebbe tramutare in un inatteso boomerang per i proprietari, alla luce dei predetti sviluppi legislativi.

Fiduciosi nella stabilità del quadro regolatorio e non avvedendosi dei potenziali rischi che ne potevano effettivamente derivare, i proprietari terrieri hanno spesso acconsentito all'introduzione di certi meccanismi di «svincolo contrattuale», voluti con insistenza dagli investitori professionali e finalizzati a garantire a questi ultimi una way out per transazioni non più appetibili sotto il profilo della incentivazione.

Qualche esempio chiarirà le dinamiche cui si intende far riferimento. Nell'ambito dei numerosi contratti di locazione o di costituzione di diritti di superficie o servitù, non è infrequente riscontrare clausole di recesso a favore degli operatori istituzionali che legittimano gli stessi a sciogliersi unilat-

eralmente dagli obblighi contrattuali, a fronte di un imprevedibile mutamento legislativo che incida in modo lato sensu peggiorativo sugli incentivi preventivati con riferimento agli impianti produttivi da installare sulle aree oggetto dei contratti.

Dall'altra sono frequenti nella prassi contratti preliminari (di locazione, di concessione di diritto di superficie, di costituzione di servitù) in cui i contraenti convengono che le obbligazioni «preliminariamente negoziate» di, rispettivamente, concedere il godimento delle aree e di versare il relativo corrispettivo diverranno attuali all'atto della stipula di un contratto definitivo; ebbene, cronologicamente la sottoscrizione del definitivo è spesso successiva alla positiva conclusione dei procedimenti autorizzatori finalizzati all'installazione degli impianti e postula il permanere delle condizioni di redditività ovvero, sostanzialmente, del regime di incentivazione preventivato nei relativi accordi preliminari.

Un ulteriore espediente contrattuale di largo uso è quello della stipula di contratti condizionati (di locazione, di concessione di diritto di superficie, di costituzione di servitù) la cui efficacia

viene sottoposta alla condizione risolutiva del verificarsi, entro un certo termine, di modifiche legislative peggiorative delle tariffe incentivanti previste nei business plan stilati dall'investitore al momento della stipula.

Salvo che non intervenga un sollecito revirement da parte del legislatore in tema di incentivazione per il fotovoltaico, ai proprietari dei terreni in cui è prevista l'installazione degli impianti produttivi non rimane che prendere atto della possibilità di un'imminente perdita delle rendite attuali o prospettiche derivanti dai canoni locatizi pattuiti, così come dei corrispettivi previsti per la concessione dei diritti di superficie e servitù, qualora le controparti negoziali - a fronte dell'intervenuta innovazione normativa - «approfittino» dei descritti meccanismi di scioglimento del vincolo contrattuale.

Calmetta Avvocati Attorneys

— © Riproduzione riservata —