

Spett.le
Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente
Direzione Mercati Energia all'Ingrosso e Sostenibilità Ambientale
Piazza Cavour, 5
20121 Milano

Trasmessa via posta elettronica
protocollo@pec.arera.it

Milano, 23 settembre 2022

Oggetto: osservazioni al documento per la consultazione 390/2022/r/eel recante orientamenti in materia di configurazioni per l'autoconsumo previste dal decreto legislativo 199/2021 e dal decreto legislativo 210/2021

Federdistribuzione è espressione della Distribuzione Moderna e riunisce e rappresenta, nelle sedi istituzionali, locali, nazionali e comunitarie le imprese distributive operanti nei settori alimentare e non alimentare che svolgono la propria attività attraverso le più innovative formule del commercio moderno. Federdistribuzione si compone di cinque associazioni nazionali che rappresentano un universo articolato di imprese e di multicanalità che si differenziano per dimensioni, forme distributive e merceologie trattate. Le imprese associate a Federdistribuzione nel 2021 hanno realizzato un giro d'affari di 74,5 miliardi di euro (di cui 10,7 miliardi di euro in franchising), con una quota pari al 53% del totale fatturato della Distribuzione Moderna; hanno una rete distributiva di 17.400 punti vendita (di cui 7.600 in franchising) e danno occupazione a oltre 225.000 addetti. Rappresentano, infine, il 32% del valore dei consumi commercializzabili.

Per le imprese della DM il ricorso a sistemi di autoconsumo individuale e diffuso rappresenta una variabile molto rilevante quanto alla riduzione della spesa energetica e quanto all'incremento dei progetti di sostenibilità ambientale delle imprese.

Per quanto concerne gli elementi indicati nel documento di consultazione si ritiene che essi possano essere sostanzialmente condivisi tenendo comunque conto degli elementi di seguito indicati.

Se da una parte l'Autorità non ha ritenuto opportuno addentrarsi negli elementi di configurazione della comunità energetica, si ricorda che l'applicazione in senso stretto della definizione di PMI comporta per la maggior parte delle imprese associate l'impossibilità di partecipazione ad una comunità energetica o, eventualmente, secondo le ultime definizioni la possibilità di partecipazione, ma rimanendo esclusa dal controllo della comunità energetica. A tal riguardo, si rappresenta che i centri di consumo (che grazie alle loro superfici possono anche divenire centri di produzione) delle imprese coinvolte sono spesso distribuite sul territorio e, localmente, per dimensioni e variabili ad esse connesse potrebbero essere considerate come imprese equivalenti a PMI. La partecipazione

alla comunità energetica di un centro di consumo/produzione dovrebbe pertanto essere consentito ai singoli punti vendita locali considerando la partecipazione nei suoi effetti equivalenti locali e non considerando invece le variabili dell'impresa complessiva o il gruppo di appartenenza (a livello di punto vendita sono noti, infatti, tutti i parametri per la classificazione equivalente a PMI finalizzata alla partecipazione ad una comunità energetica).

Non è neppure da trascurare l'effetto trainante in tema di promozione del concetto di comunità energetica presso gli utenti che la presenza territoriale diffusa dei punti vendita può esercitare. Il caso infatti, ad esempio, in cui un punto vendita di una catena potesse condividere l'energia prodotta sulle proprie superfici a favore degli utenti locali e clienti del punto vendita stesso (nel rispetto delle definizioni di comunità energetica) potrebbe instaurare una interessante dinamica di "contaminazione" nei confronti degli utenti circa lo sviluppo di una o più comunità energetiche locali.

Le realtà commerciali inserite in contest pluri-soggetto in ambiti territoriali definiti rappresentano sicuramente un caso che merita di essere indagato ai fini dell'applicazione anche della disciplina della collettività di autoconsumatori. A tal riguardo, se non vi è dubbio che il concetto di condominio poggi sul concetto di presenza di più soggetti proprietari di diverse unità immobiliari, il che rende direttamente applicabile il modello di collettività di autoconsumatori a quei centri commerciali ricadenti nella predetta condizione¹, il caso di più fabbricati nella proprietà di un unico soggetto e tra loro interconnessi funzionalmente merita di essere approfondito con la finalità di rendere applicabile anche a tale caso il modello di collettività di autoconsumatori.

Sulla base GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE² redatto con la collaborazione dell'Agenzia del Territorio risulta che:

- **Centro commerciale** è un edificio o complesso di edifici nei quali più esercizi commerciali, inseriti in una struttura di medio/grande dimensione, a destinazione specifica, usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, presso i quali i cittadini acquisiscono i beni di consumo sotto forma di prodotti e servizi;
- **Complesso di edifici/Complesso immobiliare** è un insieme di costruzioni, edifici ed infrastrutture, ubicato solitamente in un'area limitata e continua, a destinazione abitativa, commerciale, terziaria e produttiva.

Si nota, inoltre che, l'accezione comune di coincidenza tra fabbricato ed edificio³ ha subito via via nel tempo delle modificazioni evolutive a seconda del contesto applicativo in cui tali oggetti sono inseribili. Infatti, la Commissione Europea, con propria nota esplicativa in materia di applicazione dell'IVA⁴ ha chiarito che:

¹ Cfr. la nota sentenza n.7736 della Suprema Corte di Cassazione del 02/04/2014 per la quale nel caso di edifici che costituiscono dei centri commerciali, fintanto che non trovino applicazione clausole contrattuali che disciplinano diversamente la gestione degli spazi comuni alle singole unità (ndr: ad esempio Consorzi nativi), si applicano le norme sul condominio negli edifici

² https://www.tecnoborsa.com/Media/Default/doc_glossario/Codice_definitorio_OMI_Tecnoborsa-Vers1.pdf

³ Cfr. Circ. del Ministero dei lavori pubblici del 23 luglio 1960, n. 1820, che precisa che "per edificio e fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome", nonché gli elementi contenuti nel documento dello stesso GSE https://www.gse.it/documenti_site/Documenti%20GSE/Servizi%20per%20te/CONTO%20TERMICO/Guide/CT_Concetto%20edificio.pdf

⁴ Cfr. <https://bit.ly/3ByIrim>

- un fabbricato può essere definito come una struttura (eretta dall'uomo) con un tetto e dei muri, come una casa o una fabbrica;
- Il termine "edificio" ha un significato più ampio e comprende altre strutture (erette dall'uomo) che non si considerano generalmente come fabbricati [...]. Gli edifici possono comprendere opere di ingegneria civile, quali strade, ponti, aerodromi, porti, dighe, condotte del gas, impianti idrici e fognari, nonché impianti industriali quali centrali elettriche, turbine eoliche, raffinerie, ecc.

Ciò porta a considerare che l'accezione di edificio non debba essere limitata a quello di fabbricato, ma dovrebbe ricomprendere un più ampio insieme di oggetti tra cui anche opere civili e impiantistiche varie a servizio di un sistema complesso.

Entra a questo punto in gioco il concetto di complesso immobiliare che è, infine, oggetto di definizione in materia catastale e applicabile ad una sostanziale unitarietà di un complesso multifabbricato, indipendentemente dallo stato delle proprietà e caratterizzato da servizi comuni. Dai regolamenti edilizi è derivabile la seguente definizione applicativa:

- per complesso immobiliare si intende gruppo di fabbricati aventi la stessa funzione catastale con delle parti in comune che li tiene raggruppati nello stesso complesso (esempio, se da un piano di lottizzazione costruiamo delle ville, mantenendo privata la strada di accesso alle ville, avremo un complesso immobiliare chiuso, mentre se la strada viene ceduta al comune, quindi passerà ad uso pubblico, non si avrà un complesso immobiliare ma un complesso di ville). In sintesi, complesso immobiliare è l'insieme di edifici collegati o meno fisicamente tra di loro, ma caratterizzati dalla presenza di parti e servizi che ne determinano la sostanziale unitarietà.

Per il significato intrinseco di azione collettiva di più autoconsumatori, si ritiene che più soggetti localizzati in un complesso immobiliare caratterizzata dalle predette caratteristiche dovrebbero poter avere accesso al servizio di collettività di autoconsumatori (caso di più edifici inclusi in un complesso immobiliare).

Nel contempo, il complesso immobiliare non reca con sé il vincolo di un'unica proprietà, ma potrebbe essere di proprietà di più soggetti.