

DESIDERATE INSTALLARE INFRASTRUTTURE DI CARICA PER AUTO ELETTRICHE IN UN EDIFICIO IN LOCAZIONE O PROPRIETÀ PER

Informazioni importanti:

Idealmente, le auto elettriche devono essere caricate ovunque stazionino per periodi prolungati, ovvero soprattutto presso la propria abitazione. La Svizzera è una terra di locatari e comproprietari e le auto elettriche stazionano spesso in parcheggi sotterranei o garage condivisi. Come è possibile attrezzare questi posteggi con infrastrutture di carica? Ecco alcune informazioni importanti per i locatari e i comproprietari:

Per i locatari:

- Per integrare un'infrastruttura di carica è richiesto l'**accordo del locatore** o del suo rappresentante, in genere un'amministrazione.
- Nella grande maggioranza dei casi, l'utilizzo regolare di energia comune per la carica non è regolato contrattualmente. Avrete bisogno di un **accordo** non solo per la realizzazione dell'infrastruttura di ricarica, ma anche per il **prelievo di corrente**.
- Si raccomanda di ricorrere alla fatturazione dell'energia a un prezzo concordato.
- Un'altra opzione (più cara) è l'integrazione di un contatore o di un collegamento a quello del proprio appartamento o dell'immobile.
- In linea di principio **non è previsto nessun diritto all'allacciamento** di un posteggio o al regolare utilizzo di un'infrastruttura di carica esistente in assenza di accordo esplicito (art. 256 CO). Tuttavia, se siete pronti a sostenere i costi per intero o parzialmente è solitamente possibile trovare una soluzione.
- In queste circostanze, l'amministrazione potrebbe essere disposta a **rinunciare al ripristino** della situazione precedente al termine della locazione. Si raccomanda di registrare questa disponibilità in forma scritta (art. 260a cpv. 2 CO).
- È utile **mettere a disposizione del locatore o dell'amministrazione il dossier tecnico relativo all'infrastruttura di carica**. Indicare qui anche la capacità (in kW) dell'infrastruttura di carica. Richiedere i documenti necessari al fornitore o all'installatore dell'infrastruttura di carica.
- Richiedete un "Home Check" al vostro concessionario di auto elettriche o installatore. Questo consentirà di stabilire la migliore soluzione di carica per il vostro veicolo.
- Si raccomanda di fare in modo che il fornitore o l'installatore discutano la possibilità e la necessità di una soluzione di gestione della domanda elettrica con l'elettricista dell'edificio. Solitamente gli scambi tra questi soggetti hanno luogo al momento dell'assegnazione dell'incarico di installazione.



Per i comproprietari:

- Nelle proprietà per piani, a differenza dei box per auto, i posteggi non possono essere soggetti a diritto esclusivo. Perciò per costruire un'infrastruttura di carica è necessario disporre del consenso dell'assemblea dei proprietari.
- Per via dell'aumento di rilevanza della mobilità elettrica, l'allacciamento elettrico dei posteggi in garage dovrebbe poter essere considerato come **"misura necessaria"**. È perciò necessario il consenso della **maggioranza dei proprietari**. A questo fine potete citare l'art. 647c CC.
- Qualora l'integrazione dell'infrastruttura di carica venisse trattata solo come **"misura utile"**, avrete bisogno del consenso della **maggioranza dei proprietari** che rappresenti anche la maggioranza del valore dell'oggetto (**quota di valore**). Qui potete basarvi sulla decisione del Tribunale federale 5C.110/2001.
- Anche in caso di modifiche edilizie nell'interesse di un solo comproprietario è possibile applicare il criterio "utile", che richiede quindi per l'approvazione solo il consenso della maggioranza dei proprietari, ammesso che rappresenti anche la maggioranza del valore dell'oggetto.
- Qualora siate l'unico soggetto che pianifica un'infrastruttura di carica, riuscirete a raggiungere la maggioranza solo **facendovi carico dei costi di allacciamento**. Ciò è previsto anche dalla legge (art. 712h cpv. 3 CC).
- Se in un momento successivo anche altri comproprietari desiderano installare infrastrutture di carica, per correttezza questi dovrebbero **condividere i costi iniziali sostenuti da parte vostra**. Un regolamento in questo senso è consigliato alla realizzazione della prima infrastruttura di carica.
- Qualora l'allacciamento di **misure edili per garage soggette a diritto esclusivo** richieda componenti costruttivi comuni, gli altri comproprietari devono tollerare dietro indennità l'installazione nel proprio fondo delle condutture destinate all'allacciamento (Art. 691 ZGB).
- È utile presentare all'assemblea dei proprietari **un dossier tecnico sull'infrastruttura di carica**. Indicare qui anche la capacità (in kW) dell'infrastruttura di carica. Richiedere i documenti necessari al fornitore o all'installatore dell'infrastruttura di carica.
- **Predisporre** per l'assemblea dei proprietari **una richiesta** con motivazione e le disposizioni e i regolamenti da concordare.
- Assicurarsi che in caso di eventuale vendita dell'appartamento o della proprietà **i regolamenti pattuiti vengano trasferiti al nuovo proprietario**.
- Richiedete un "Home Check" al vostro concessionario di auto elettriche. Questo consentirà di stabilire la migliore soluzione di carica per il vostro veicolo.
- Si raccomanda di fare in modo che il fornitore o l'installatore discutano la possibilità e la necessità di una soluzione di **gestione della domanda elettrica** con l'elettricista dell'edificio. Solitamente gli scambi tra questi soggetti hanno luogo al momento dell'assegnazione dell'incarico di installazione.

