

# Impianti agrivoltaici, durata dei contratti obbligatoria di sei anni

**Decreto Agricoltura.** La norma che impone il nuovo vincolo temporale è a rischio d'incostituzionalità: vale anche sugli accordi già in essere

Angelo Busani

Un forte impatto civilistico e di dubbia legittimità sui rapporti contrattuali già in essere per la produzione di energia "pulita". Questa è la conseguenza del recente decreto Agricoltura (Dl 63/2024, convertito in legge 101/2024), nella parte in cui incide sui contratti che hanno a oggetto la concessione del diritto di superficie su aree idonee all'installazione di impianti di produzione di energia eolica o fotovoltaica.

## Durata del diritto di superficie

L'articolo 5, comma 2-bis dispone anzitutto che i contratti (preliminari e definitivi) di concessione del diritto di superficie vanno stipulati per una durata minima di sei anni. Se è pattuita una durata inferiore o non sia pattuita alcuna durata, il contratto si intende ex lege stipulato per una durata di sei anni. Finora la durata del contratto era rimessa alla volontà delle parti.

Inoltre, è disposto che, al termine del primo sessennio, la concessione del diritto di superficie è prorogata automaticamente per altri sei anni. Al termine di questo secondo sessennio, il contratto si rinnova tacitamente alle stesse condizioni, a meno che una parte non comunichi all'altra - almeno sei mesi prima della scadenza - la propria intenzione di rinnovare l'accordo, ma a nuove condizioni, oppure di non rinnovarlo.

La parte destinataria di detta comunicazione ha 60 giorni di tempo per rispondere; in caso di mancata risposta o di mancato accordo, il contratto si intende risolto alla scadenza del secondo sessennio.

## Recesso dai contratti in corso

Il Dl 63/2024, con una prescrizione in forte odore di incostituzionalità (poiché retroattiva e incisiva su posizioni di diritto soggettivo già consolidate), dispone che le predette norme sulla durata del diritto di superficie si applichino anche ai contratti preliminari e definitivi già stipulati e quindi attualmente produttivi di effetti.

L'unica salvezza è che a ciascu-

no dei contraenti è attribuito il diritto di recesso, da esercitare entro 60 giorni dal 14 luglio 2024 e quindi entro il 12 settembre 2024. In sostanza, questo è un "incentivo" che il legislatore offre per stimolare la rinegoziazione dei contratti in corso, alla luce delle predette nuove prescrizioni di durata di questi contratti.

## Aree per il fotovoltaico a terra

Il decreto Agricoltura ha inoltre ristretto l'utilizzo delle aree agricole per l'installazione degli impianti fotovoltaici a terra, in quanto ora tale utilizzo è consentito solamente (ai sensi dell'articolo 5 del Dl 63/2024, in combinazione con l'articolo 20 del Dlgs 199/2021):

- se si tratta di interventi di modifica, rifacimento, potenziamento o integrale ricostruzione degli impianti già installati, a condizione che non si abbia incremento dell'area occupata;
- in cave e miniere cessate, non recuperate, abbandonate o degradate (incluse quelle già oggetto di ripristino ambientale e quelle con piano di coltivazione terminato e ancora non ripristinate) nonché nelle discariche chiuse o ripristinate;
- in aree in concessione a gestori di infrastrutture ferroviarie e aeroportuali o a società esercenti le autostrade; e nelle aree adiacenti alla rete autostradale, a distanza non oltre i 300 metri;

● in aree interne a stabilimenti industriali;

● in aree (non gravate da vincoli paesaggistici) racchiuse in un perimetro i cui punti non distino più di 500 metri da uno stabilimento industriale (e le aree racchiuse in un perimetro i cui punti distano non più di 500 metri da un impianto fotovoltaico a terra preesistente di potenza superiore a 20 kW: in tal senso si esprime il parere n. 130318/2023 del ministero dell'Ambiente);

● se si tratta di interventi finalizzati alla creazione di Cer (comunità energetiche rinnovabili) oppure in attuazione del Pnrr o del Pnc (vale a dire il piano nazionale degli investimenti complementari al Pnrr).

Gli impianti fotovoltaici non si possono più installare, come invece accadeva prima del decreto Agricoltura, in siti soggetti a bonifica né in aree agricole racchiuse in un perimetro i cui punti distino non più di 500 metri da aree a vocazione industriale, artigianale e commerciale nonché da cave e miniere.

Tutta questa nuova normativa non si applica ai progetti per i quali è già stata presentata la domanda di autorizzazione o per i quali l'autorizzazione o la procedura ambientale è già stata avviata alla data del 16 maggio 2024.

## Impianti consentiti e vietati

Rimane pertanto consentita l'installazione in area agricola, senza limitazioni, dei cosiddetti impianti agrivoltaici avanzati, cioè quelli, definiti dall'articolo 65, comma 1-quater del Dl 1/2012, che adottano soluzioni integrative innovative con montaggio dei moduli elevati da terra, anche prevedendo la rotazione dei moduli stessi, comunque in modo da non compromettere la continuità delle attività di coltivazione agricola e pastorale.

È probabile che nelle predette limitazioni introdotte dal Dl 63/2024 incappino invece gli impianti agrivoltaici semplici, trattandosi di impianti "a terra", e cioè quelli che consentono l'esercizio dell'attività agricola tra le file dei pannelli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Energia dai campi. Finora la durata dei contratti era libera, non fissata per legge

## Fino a 260mila kWh se c'è la «connessione» il reddito è agrario

### Il fronte fiscale

La legge e la prassi

Alessandra Caputo

Gli impianti agrivoltaici sono soggetti alle regole di determinazione del reddito previste per la produzione di energia elettrica. L'agrivoltaico rappresenta un sistema innovativo per produrre energia; si definiscono tali, infatti, gli impianti fotovoltaici che adottano soluzioni volte a preservare la continuità delle attività di coltivazione agricola e pastorale sul sito di installazione. In sostanza, "sopra" si produce energia e "sotto" si conduce il terreno attraverso l'attività di coltivazione o allevamento.

Sul piano fiscale, questi impianti non beneficiano di una normativa specifica ma sono soggetti a quella prevista per gli impianti fotovoltaici in quanto, come prima precisato, gli stessi sono comunque da considerarsi impianti fotovoltaici, sebbene con alcune differenti caratteristiche.

### La soglia

La norma attualmente in vigore è il comma 423 della legge 266/2005 il quale stabilisce che la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili fotovoltaiche, sino a 260.000 kWh annuo, effettuata dagli imprenditori agricoli, costituisce attività connessa ai sensi dell'articolo 2135, comma 3 del Codice civile e si considera produttiva di reddito agrario di cui all'articolo 32 del Tuir.

Per la produzione di energia eccedente questo limite, il reddito delle persone fisiche, delle società semplici e delle società agricole che hanno optato per la determinazione del reddito su base catastale a norma del comma 1093 della legge 296/2006 è determinato applicando il coefficiente di redditività del 25% all'ammontare dei corrispettivi relativi alla componente riconducibile alla valorizzazione dell'energia ceduta, con esclusione della quota incentivativa.

### Il calcolo

Per determinare la tassazione, le imprese agricole devono, quindi:

- calcolare il totale dei kWh prodotti nel corso dell'anno;
- scomputare la franchigia di 260.000 kWh che rientra nel reddito agrario;
- calcolare la base imponibile relativa alla produzione di energia extra-soglia applicando ai

kWh eccedenti il prezzo medio del Gse al netto della tariffa incentivante e moltiplicare il risultato per il 25%;

● determinare l'imposta applicando l'aliquota Ires o Irpef a seconda della natura del soggetto.

### Il concetto di connessione

Questo regime fiscale è applicabile per gli impianti "connessi", individuati nella circolare 32/E/2009. La circolare 32 prevede che la produzione di energia entro i primi 200 kW (che nella norma attuale sono sostituiti dalla produzione di 260.000 kWh) si considera sempre connessa all'attività agricola; la produzione eccedente si considera, invece, connessa nel caso sussista uno dei seguenti requisiti:

1) la produzione di energia fotovoltaica derivi da impianti con integrazione architettonica o da impianti parzialmente integrati, realizzati su strutture aziendali esistenti;

### La circolare applicativa è del 2009 e andrebbe aggiornata alla luce delle evoluzioni della tecnologia

2) il volume d'affari derivante dall'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) è superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200 kW (esclusa la tariffa incentivativa);

3) entro il limite di 1 MW per azienda, per ogni 10 kW di potenza installata eccedente il limite dei 200 kW, l'imprenditore detiene almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola.

I requisiti di connessione previsti dal documento di prassi hanno come obiettivo quello di preservare l'attività agricola e ridurre il consumo di suolo, problematica che non si verifica per gli impianti agrivoltaici i quali, per loro natura, non sfruttano il suolo.

Appare, quindi, evidente che le peculiarità degli impianti agrivoltaici e, in particolare, la loro idoneità allo svolgimento dell'attività agricola sul suolo sottostante poiché sollevati da terra, rendono i chiarimenti indicati nella circolare poco adatti al caso di specie. Sul tema connessione è indispensabile un aggiornamento dei chiarimenti di prassi al fine di definire in maniera più opportuna quando un impianto agrivoltaico può considerarsi connesso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Possibili attività diverse sullo stesso campo

### I contratti

Diritto di superficie

Angelo Busani

L'agrivoltaico o agrovoltaico è il neologismo coniato per il contemporaneo esercizio della produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici e dell'attività agricola. Si parla di *agrivoltaico semplice* se ci sono pannelli posati in filari "a terra" permettendo di coltivare tra un filare e l'altro; e di *agrivoltaico avanzato* se i pannelli sono elevati da terra (perché posati su una rete di pali infissi nel terreno) ad altezza da permettere di coltivare il fondo sottostante.

I pannelli a terra degli impianti incompatibili con l'esercizio dell'agricoltura hanno trovato nel diritto di superficie il loro naturale habitat contrattuale poiché tale diritto consente a un soggetto diverso dal proprietario del suolo di erigere una costruzione, mantenendone la proprietà perpetuamente o per un tempo determinato.

Meno immediato è l'utilizzo del diritto di superficie quando si tratta di contemperare gli interessi di produttore di energia e coltivatore. Il problema è se, concedendo il diritto di superficie, il proprietario del fondo possa "riservarsi" un diritto di coltivazione con connotati di realtà e non solo di obbligatorietà (vale a dire, opponibile ai terzi e non valevole solo inter partes); e viceversa, se il proprietario del fondo possa concedere un diritto reale di coltivazione mantenendo il diritto reale di erigere e di esercitare un impianto agrovoltaico.

Quando è il proprietario del fondo che vuol riservarsi il diritto di coltivare consentendo ad altri l'attività agrovoltaica, non dovrebbero esistere problemi a configurare un contratto di concessione del diritto di superficie che attribuisca al superficiario non ogni possibile utilità che derivi da tale diritto, ma solo quell'utilità compatibile col fatto che al proprietario del fondo resti l'utilità corrispondente alla facoltà di continuare a coltivare il fondo. In altre parole, se il proprietario vendesse il fondo, l'imprenditore agrovoltaico non potrebbe impedire all'acquirente di esercitare attività agricola.

In sostanza, appare un po' barocca l'idea che il concedente del diritto di superficie debba considerarsi quale un usufruttuario del fondo oggetto di concessione: più semplicemente, è un proprietario che si è privato di un diritto di superficie non in ogni sua possibile ampiezza, ma in una entità tale da permettere appunto al proprietario, in quanto tale, di esercitare l'utilità consistente nella facoltà di coltivare il fondo.

Non è implausibile, pur se non semplice da attuare, immaginare di concedere il diritto di superficie non sull'intero fondo interessato dall'impianto agrovoltaico, bensì solo sulle strisce di terreno ove sono appoggiati i filari dei pannelli (lasciando libere quelle coltivabili) o solo sulle piccole porzioni ove il palo di sostegno è materialmente infisso, lasciando libero tutto il resto (pur gravato dall'altrui diritto di sovrastare il fondo con la rete dei pannelli appoggiati sui pali).

Il ragionamento è utile per configurare il contratto con cui il proprietario del fondo intenda mantenere facoltà di costruire un impianto concedendo ad altri il diritto di coltivazione; oltre che un contratto a effetti obbligatori o un usufrutto (con tutti i limiti di queste impostazioni), si può utilizzare lo schema della cessione del diritto di proprietà con riserva, in capo al cedente, del diritto di superficie, configurato anche qui in modo che il nuovo proprietario del fondo possa esercitare l'attività agricola.

—A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL CONVEGNO IN AGENDA IL 19 SETTEMBRE

### Speciale Telefisco, formula Advanced con accesso al Master

**Speciale Telefisco**, il convegno gratuito del Sole 24 Ore - Esperto risponde, è in agenda il **19 settembre**. L'evento, che metterà sotto la lente le novità fiscali del momento, si terrà **in diretta streaming dalle 9 alle 13**. Nel corso della diretta verranno toccati tutti i temi principali di questa fase: dal concordato alle sanzioni, dalle novità Iva ai bonus per le imprese.

Due le formule disponibili per seguire l'evento. La prima formula è quella **Base**, che consente gratuitamente l'accesso alla diretta del 19 settembre e l'invio di quesiti al forum dell'Esperto. La seconda formula, **Telefisco Advanced**, è invece a pagamento (129,99 euro fino al 31 agosto) e sarà legata a Master Telefisco, il percorso formativo del Sole la cui nuova stagione partirà a ottobre. L'accesso a Telefisco Advanced darà diritto ad assistere alla diretta del 19 set-

ttembre (previa registrazione) oltre che alla possibilità di fruire di Speciale Telefisco anche in differita. Advanced offrirà, poi, la possibilità di seguire **le 12 sessioni formative di Master Telefisco** degli ultimi tre mesi dell'anno costruite con un primo approfondimento teorico e un aggiornamento più operativo. Si tratta di: Check-up per la compilazione delle dichiarazioni dei redditi 2023 e per le scelte sul concordato (approfondimento 2 ottobre e aggiornamento 9 ottobre), Bonus per industria 5.0 e ricerca e sviluppo e le altre principali agevolazioni per le imprese

(approfondimento 16 ottobre e aggiornamento 23 ottobre), Analisi delle novità in materia di operazioni straordinarie (approfondimento 30 ottobre e aggiornamento 6 novembre), Le novità per i professionisti e le aggregazioni degli studi professionali (approfondimento 13 novembre e aggiornamento 20 novembre), Analisi delle novità in materia di sanzioni e gestione del nuovo ravvedimento operoso (approfondimento 27 novembre e aggiornamento 4 dicembre), La predisposizione dei rendiconti di sostenibilità (approfondimento 11 dicembre e aggiornamento 18 dicembre).

Per Speciale Telefisco sono in corso le procedure di accreditamento per la **formazione continua** con i Consigli nazionali dei dottori commercialisti, dei consulenti del lavoro e con le principali associazioni di tributaristi.



TUTTE LE INFO SU ISCRIZIONI E PROGRAMMI all'indirizzo [ilssole24ore.com/telefisco-settembre](http://ilssole24ore.com/telefisco-settembre)