

OCCHIELLO

Gli impianti agrivoltaici possono essere una concreta risorsa per la transizione energetica?

venerdì 31 marzo 2023

Condò Giovannella Notaio, Milano Notai
Anzelini Stefania

Il Ministero Della Transizione Ecologica - Dipartimento Per L'energia (MITE) ha emanato, nel giugno 2022, le Linee Guida in materia di Impianti Agrivoltaici. Requisito fondamentale è che l'impianto sia realizzato in modo tale da garantire la produzione sinergica di energia elettrica e prodotti agricoli e in modo tale da non compromettere la continuità dell'attività agricola e pastorale. In questo contributo, ci si interroga sugli strumenti giuridici che l'investitore, che installa l'impianto, può utilizzare per garantire tale requisito. In particolare, ci si sofferma sulla prassi dei diritti accessori ad efficacia obbligatoria e sulla proposta di far coesistere in capo all'investitore due diritti reali, il diritto di superficie e il diritto di usufrutto, quest'ultimo anche a termine iniziale.

Linee Guida in materia di impianti agrivoltaici

Con il recepimento della direttiva RED II, l'Italia ha posto al centro dei propri interessi quello di accelerare la crescita economica sostenibile del Paese.

Uno dei passi mossi in questa direzione è la promozione di impianti agrivoltaici, ossia impianti fotovoltaici che consentano di preservare la continuità delle attività di coltivazione agricola e pastorale sul sito di installazione, garantendo, al contempo, una buona produzione energetica da fonti rinnovabili.

Nel mese di giugno 2022, sono state emanate le Linee Guida in materia di Impianti Agrivoltaici, elaborate dal Ministero Della Transizione Ecologica - Dipartimento Per L'energia (MITE) in collaborazione con altre istituzioni, che descrivono le caratteristiche minime e i requisiti che un impianto fotovoltaico deve possedere per essere definito agrivoltaico.

Tra i requisiti fondamentali richiesti vi sono:

-
- che il sistema sia progettato e realizzato in modo da consentire l'integrazione fra attività agricola e produzione elettrica e valorizzare il potenziale produttivo di entrambi i sottosistemi;
 - che sia esercitato in maniera da garantire la produzione sinergica di energia elettrica e prodotti agricoli e in modo tale da non compromettere la continuità dell'attività agricola e pastorale;
 - che sia dotato di un sistema di monitoraggio che consenta di verificare l'impatto sulle colture, il risparmio idrico, la produttività agricola per le diverse tipologie di colture e la continuità delle attività delle aziende agricole interessate.
-

Il Decreto n. 13/2023 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 24 febbraio 2023 e recante disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti complementari al PNRR (PNC) ha introdotto una serie di importanti novità volte alla semplificazione normativa in materia di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

In particolare, con riferimento all'agrivoltaico, l'art. 49 del Decreto, ha specificato che gli impianti ubicati in aree agricole (...) sono considerati manufatti strumentali all'attività agricola e sono liberamente installabili, se realizzati da imprenditori agricoli o da società a partecipazione congiunta con i produttori di energia elettrica alle quali è conferita l'azienda da parte degli stessi imprenditori agricoli, ai quali è riservata l'attività di gestione imprenditoriale, salvo che per gli aspetti tecnici di funzionamento dell'impianto e di cessione dell'energia. Ciò al ricorrere di due condizioni:

-
- i pannelli solari devono essere posti sopra le piantagioni ad almeno due metri dal suolo, senza fondazioni in cemento o difficilmente amovibili;
 - le modalità realizzative devono prevedere una loro effettiva compatibilità e integrazione con le attività agricole quale supporto per le piante ovvero per sistemi di irrigazione parcellizzata e di protezione o ombreggiatura delle coltivazioni sottostanti.
-

La norma precisa, infine, che l'installazione è in ogni caso subordinata al previo assenso del proprietario e del coltivatore del fondo, a qualsiasi titolo purché oneroso.

Il caso. Continuità dell'attività agricola e impianto agrivoltaico

L'agrivoltaico, nella maggior parte dei casi, viene realizzato da un operatore specializzato, che acquisisce un diritto reale sul sito che ospiterà l'impianto. Usualmente, infatti, la società che detiene e realizza l'infrastruttura è titolare del solo diritto di superficie sull'area, mentre non è proprietaria del suolo/terreno sottostante che rimane di proprietà del concedente il diritto di superficie, di norma imprenditore agricolo.

Proprio perché il proprietario dell'area è diverso rispetto al titolare dell'impianto, una delle prime difficoltà attuative emerse a seguito dell'emanazione delle linee guida del MITE, consiste nelle modalità con le quali può essere garantita la continuità dell'attività agricola e pastorale sul sito di installazione.

Oltretutto, qualora tale continuità non venisse garantita o venisse perduta nel corso del tempo, ciò comporterebbe la decadenza dal diritto agli incentivi previsti dalla legge, con tutti i danni che ne conseguono.

Con quale strumento giuridico sarebbe, quindi, possibile per l'investitore che ha la proprietà superficiaria dell'impianto garantire (e vedersi garantita) la continuità dell'attività agricola e pastorale sul terreno sottostante?

Possibili soluzioni. La prassi dei diritti accessori

La prassi sino ad ora seguita, in assenza di specifiche indicazioni normative, è quella di attribuire all'investitore, oltre al diritto di superficie, dei diritti accessori non tipizzati che gli consentano di proseguire nell'attività agricola nel caso in cui il proprietario del fondo non ottemperi, oppure gli permettano di attribuire il diritto di coltivare il suolo ad altri, proprio al fine di scongiurare la perdita dei requisiti dell'agrivoltaico.

Tali diritti non rientrano, tuttavia, nei diritti reali tipici soggetti a trascrizione, e ciò rende difficile la loro opponibilità a terzi.

Dal punto di vista pratico, al fine di agevolare l'operatore e garantirne una seppur

blanda pubblicità, il notaio può darne atto nel quadro D della nota di trascrizione, destinato a contenere altre informazioni non “codificabili nei precedenti quadri”, ed avente quindi un valore di mera pubblicità notizia, irrilevante ai fini della opponibilità.

Coesistenza tra diritto di superficie e usufrutto in capo all'investitore

Una soluzione più invasiva per il proprietario del suolo, ma sicuramente più efficace per le finalità che qui interessano, è quella di costituire in favore dell'investitore sia il diritto di superficie, che attribuisce il diritto di fare e mantenere l'impianto, che il diritto di usufrutto, più adatto allo sfruttamento del suolo.

Tale soluzione non incontrerebbe certamente alcun limite nella legge. Infatti, il diritto di superficie può essere costituito nei confronti di chiunque, anche se già titolare di un diritto reale minore sul suolo, rimanendo un diritto indipendente rispetto agli altri diritti reali sul bene. L'unica conseguenza sarebbe una maggiore estensione delle facoltà di godimento spettanti in capo al soggetto che ne fosse titolare.

Al fine di comprendere l'opportunità di una coesistenza dei diritti di superficie e di usufrutto, vale la pena accennare alle differenze tra medesimi.

La principale distinzione consiste nel fatto che il superficiario ha la pienezza della proprietà del bene, potendo esercitare sullo stesso tutte le facoltà tipiche del proprietario e dovendo altresì farsi carico di tutti gli oneri che ne derivano, compresa la manutenzione straordinaria.

L'usufruttuario, invece, deve farsi carico unicamente della gestione e manutenzione ordinarie del bene, poiché le riparazioni straordinarie, rimangono in capo al nudo proprietario.

Per quanto riguarda la durata, inoltre, l'usufrutto è un diritto reale limitato nel tempo, non potendo superare la vita della persona fisica o il limite dei 30 anni nel caso della persona giuridica, mentre il diritto di superficie può essere teoricamente anche perpetuo o comunque della durata concordata fra le parti, senza limitazioni particolari.

Da questa disamina, appare evidente come il diritto di usufrutto sebbene più ampio, imponga maggior vincoli in termini di durata e destinazione economica per il titolare, mentre dall'altra parte, il contenuto dei diritti rimanenti in capo al proprietario del terreno si svuota in maniera più significativa, imponendo nel contempo a quest'ultimo maggiori oneri.

Pertanto, sebbene, in astratto, l'usufrutto da solo possa rappresentare una risposta all'esigenza di garantire la continuità dell'attività agricola e pastorale, lo stesso porta con sé delle conseguenze che potrebbero essere indesiderate, sia per il proprietario del terreno che per l'investitore.

Il titolare del terreno potrebbe non essere soddisfatto nel vedersi “spogliato” dei propri diritti sul terreno e/o della propria attività, e dell'essere gravato dalle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto, e pertanto, potrebbe essere restio a concedere tale diritto all'investitore.

L'investitore, dal canto suo, dovrebbe pagare un prezzo più elevato per acquisire il diritto di cui necessita per la realizzazione dell'impianto e sarebbe gravato della gestione del terreno e dell'attività agricola e pastorale, potenzialmente gravosa o addirittura inaccessibile, considerato che per poter coltivare il fondo è necessario possedere dei requisiti che non sempre l'investitore possiede.

Costituzione solo eventuale del diritto di usufrutto

Per ovviare parzialmente agli inconvenienti relativi ai maggiori costi in cui incorrerebbe l'investitore interessato ad acquisire i due diritti, e alle maggiori resistenze che potrebbero opporre i proprietari dei terreni, titolari o meno di una attività agricola e/o pastorale, si potrebbe pensare ad una costituzione solo eventuale del diritto di usufrutto

a favore dell'investitore.

Il diritto di usufrutto verrebbe costituito contestualmente al diritto di superficie, ma a termine iniziale o condizione sospensiva. Termine o condizione che potrebbero coincidere con il verificarsi dell'inadempimento da parte del coltivatore e titolare del suolo al suo obbligo di mantenere in essere e continuare l'attività agricola e pastorale.

Questo approccio avrebbe il vantaggio, da una parte, di rinviare il sostenimento di costi e responsabilità dell'usufruttuario al verificarsi di un evento futuro ed incerto, e dall'altra non priverebbe il proprietario del terreno dei propri diritti sullo stesso né limiterebbe la sua possibilità di continuare a svolgere la propria attività, almeno siano a quando non si renderà (eventualmente) inadempiente rispetto all'obbligo di garantirne la sua prosecuzione. Tra l'altro, la costituzione del diritto di usufrutto, trattandosi di diritto reale tipico, è trascrivibile nei pubblici registri e pertanto opponibile ai terzi e potrebbe essere effettuata anche a favore di un soggetto diverso dall'investitore (seppur facente parte della rete dell'investitore) in possesso dei requisiti necessari per la coltivazione del fondo, superando così anche le difficoltà dettate dalla sussistenza di tali requisiti in capo all'investitore.

Copyright © - Riproduzione riservata