

— 16 maggio 2025 —

NOVITÀ LEGISLATIVE

Decreto bollette convertito in legge	<u>02</u>
Disegno di legge Aree Idonee in Umbria	<u>03</u>
Emilia-Romagna: presentata proposta di legge Aree Idonee	<u>03</u>
Sardegna: depositato ricorso per conflitto di attribuzione in materia FER	<u>04</u>

NOVITÀ FISCALI

Atti costitutivi di diritto di superficie su terreni agricoli: imposta di registro al 9%	<u>04</u>
Preliminare di diritto di superficie "6+6" per impianti da fonti rinnovabili	<u>05</u>

GIURISPRUDENZA

Annulato, in parte, il Decreto Aree Idonee	<u>06</u>
Il divieto di fotovoltaico a terra in area agricola al vaglio della Corte Costituzionale	<u>07</u>
Legge Aree Idonee Sardegna rimessa alla Corte Costituzionale	<u>07</u>

Novità legislative

Decreto bollette convertito in legge

La legge 24 aprile 2025, n. 60, pubblicata in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 98 del 29 aprile 2025, ha convertito in legge il Decreto-Legge n. 19/2025, noto come **DL Bollette**, che contiene “*misure urgenti in favore delle famiglie e delle imprese di agevolazione tariffaria per la fornitura di energia elettrica e gas naturale nonché per la trasparenza delle offerte al dettaglio e il rafforzamento delle sanzioni delle Autorità di vigilanza*”.

Fra le novità, in ambito **CER**, sono stati previsti, da un lato, l’ampliamento della platea dei soggetti ammessi ad aderire, partecipare e detenere i poteri di controllo delle CER e, dall’altro, l’ammissione agli incentivi anche degli impianti entrati in esercizio prima della costituzione della CER, a condizione che tale entrata in esercizio sia avvenuta entro 150 giorni dall’entrata in vigore del relativo decreto ministeriale (Decreto CER).

Sono stati, inoltre, destinati 600 milioni di euro al **Fondo per la transizione energetica** nel settore industriale. Per quanto riguarda i rimborsi riconosciuti allo Stato italiano dalla Commissione Europea per le spese relative alle misure di riduzione dei costi energetici, questi potranno essere impiegati dallo Stato stesso come agevolazioni per la fornitura di energia elettrica a clienti non domestici in bassa tensione, con potenza disponibile superiore a 16,5 kW.

La legge di conversione ha apportato una serie di modifiche anche ai **procedimenti autorizzativi** per la realizzazione o modifica degli impianti rinnovabili, innovando alcune disposizioni del **Testo Unico FER** (D. Lgs. 190/2024). In particolare, tra le varie modifiche si segnala che:

- è stata soppressa la disposizione per cui l’installazione di **impianti agrivoltaici**, diversi da quelli che garantiscono la continuità dell’attività agricola e pastorale, con potenza inferiore a 1 MW era soggetta alla procedura abilitativa semplificata; rimarrà, dunque, in vigore solo la disposizione in forza della quale gli impianti agrivoltaici di potenza inferiore a 5 MW che consentono la continuità dell’attività agricola e pastorale ricadono nel regime di attività libera

 **Per saperne di più**

[Decreto Legge 28 febbraio](#)

[2025, n.19](#)

[Gazzetta Ufficiale](#)

- gli interventi su **impianti idroelettrici** con potenza inferiore a 500 kW, realizzati su condotte e edifici esistenti, saranno sottoposti al regime di attività libera.

Disegno di legge Aree Idonee in Umbria

La Giunta Regionale della **Regione Umbria** ha preadottato il disegno di legge con oggetto “*Misure urgenti per la transizione energetica e la tutela del paesaggio umbro. Preadozione*”, con la quale si intende individuare le **aree idonee e non idonee** per l’installazione di impianti a fonti di energia rinnovabile, in attuazione del D. Lgs. n. 199/2021, operando un bilanciamento fra le esigenze di tutela del paesaggio, dell’ambiente, delle aree agricole e forestali.

Il disegno di legge elenca le aree e le superfici idonee all’installazione di impianti per la produzione di **energia da fonti rinnovabili**, purché non ricomprese nel perimetro dei beni sottoposti a tutela. Inoltre, si prevede che la Giunta Regionale approvi un elenco di aree idonee, ulteriore a quello già previsto dalla stessa legge. Le aree non idonee all’installazione degli impianti FER sono individuate in quelle aree e superfici ricomprese nel perimetro dei beni sottoposti a tutela. L’ampiezza delle fasce di rispetto è differenziata sulla base della tipologia e della dimensione degli impianti.

Si segnala, in aggiunta, che il testo prevede che nei casi in cui un progetto di impianto interessi sia un’area classificata come idonea, sia in un’area qualificata come non idonea, l’area di impianto è da considerarsi come idonea.

Emilia Romagna: presentata proposta di legge Aree Idonee

Lo scorso 13 maggio 2025, la Giunta della Regione **Emilia-Romagna** ha approvato la delibera che contiene il progetto di legge relativo alla “*Localizzazione degli impianti alimentati a fonti rinnovabili nel territorio regionale*”. Si tratta del progetto di legge per l’individuazione delle aree idonee e non idonee alla realizzazione degli impianti FER, in attuazione del disposto dell’art. 20 del D. Lgs. n. 199/2021.

Il progetto di legge si pone, quali obiettivi, quelli di (i) favorire lo sviluppo degli **impianti FER** nel rispetto del territorio, (ii) salvaguardare l’**ambiente**, il paesaggio, beni culturali e agricoltura, (iii) assicurare coerenza con la pianificazione urbanistica e ambientale e, da ultimo, (iv) rispettare i regimi amministrativi posti a livello nazionale.

 **Per saperne di più**

[Deliberazione della Giunta Regionale](#)

Sono individuate quali **aree idonee**, le aree caratterizzate per il fatto di essere già compromesse o infrastrutturate, quali, ad esempio, tetti di edifici, parcheggi, cave dismesse, aree industriali, ferroviarie, portuali e aeroportuali, nonché agricole adiacenti alla rete autostradale e alle aree industriali. Quali **aree non idonee**, sono individuate, fra le altre, le aree di particolare pregio e vulnerabilità, zone interessate da beni culturali o vincoli idrogeologici. Inoltre, sono previste disposizioni per le **aree ordinarie**, cioè le aree che non sono qualificate né come idonee, né come non idonee.

 **Per saperne di più**

[Energia - Regione Emilia](#)

[Romagna](#)

Sardegna: depositato ricorso per conflitto di attribuzione in materia FER

Nella Gazzetta Ufficiale n. 19, 1° Serie Speciale – Corte Costituzionale, del 7 maggio 2025 è stato pubblicato il ricorso per **conflitto di attribuzione** tra enti, depositato in cancelleria il 14 aprile 2025 dalla Regione Sardegna.

Con il presente ricorso, la Regione sostiene che **non spetti allo Stato**, in specie al Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica, disapplicare le leggi regionali vigenti, in particolare la legge, significativamente restrittiva, di individuazione delle aree idonee della Regione Sardegna (legge regionale n. 20/2024). Nell’ottica della Regione, non appare ammissibile la disapplicazione di tale legge da parte degli organi statali in sede di adozione di provvedimenti amministrativi di competenza statale.

In subordine, la Regione ritiene che **spetti alla Regione** Sardegna, in forza del proprio Statuto speciale, la potestà legislativa esclusiva in materia di urbanistica e edilizia e la facoltà di regolare il campo di applicazione delle aree definite idonee ai sensi dell’art. 20 del Decreto Legislativo n. 199/2021.

 **Per saperne di più**

[Gazzetta Ufficiale](#)

Novità fiscali

Atti costitutivi del diritto di superficie su terreni agricoli - imposta di registro al 9%

Con la Risoluzione n. 23/E del 3 aprile 2025, l’Agenzia delle Entrate si è pronunciata in via definitiva sull’**aliquota** dell’**imposta di registro** applicabile agli atti di costituzione del diritto di superficie su terreni agricoli – contratti che, negli ultimi due decenni, hanno conosciuto ampia diffusione, in particolare per la realizzazione di impianti fotovoltaici.

In passato, l’Agenzia aveva esteso l’applicazione dell’aliquota del 15% anche agli atti costitutivi. Tuttavia, la Corte di Cassazione ha escluso che il termine “**trasferimento**” possa comprendere gli atti costitutivi, i quali comportano una mera limitazione del diritto del proprietario, senza trasferimento della titolarità.

Alla luce di tale orientamento, l’Agenzia riconosce ora che agli atti di costituzione del diritto di superficie su terreni agricoli si applica l’aliquota del **9%**, superando definitivamente la precedente impostazione.

Questa risoluzione rappresenta un chiarimento atteso, con importanti ricadute operative per operatori del settore energetico e immobiliare. L’applicazione dell’aliquota del 9% permette una maggiore certezza fiscale e consente di rivedere, in senso favorevole, le strategie contrattuali legate allo sviluppo di impianti fotovoltaici su suolo agricolo.

Preliminare di diritto di superficie "6+6" per impianti da fonti rinnovabili

Il **Decreto-Legge 63/2024**, convertito nella Legge 101/2024, introduce disposizioni urgenti per le imprese agricole, della pesca e di interesse strategico nazionale, tra cui misure per limitare l’uso del suolo agricolo. L’articolo 5 di tale decreto, al comma 2-bis, stabilisce che i **contratti di concessione del diritto di superficie** su terreni agricoli per l’installazione di impianti a fonti rinnovabili devono avere una durata minima di sei anni, con rinnovo automatico per un ulteriore periodo di **sei anni**. Le nuove disposizioni sono entrate in vigore il 14 luglio 2024 e si applicano ai contratti di diritto di superficie stipulati da tale data e a quelli in corso, con una facoltà di recesso da esercitare entro il 12 settembre 2024 tramite raccomandata. Pertanto, i contratti già in essere al 14 luglio 2024 acquisiscono automaticamente la durata “6+6”, salvo eventuale risoluzione mediante raccomandata inviata entro il 12 settembre 2024.

La nuova disciplina riguarda anche i contratti preliminari, come trattato dalla risoluzione n. 4/2025 dell’Agenzia delle Entrate, che ha affrontato due questioni principali:

- La compatibilità tra la durata sessennale dei contratti preliminari e la durata massima triennale della loro trascrizione, come stabilito dall’art. 2645-bis, comma 3 c.c.
- Le modalità di trascrizione delle proroghe per i contratti in corso al 14 luglio 2024.

Per saperne di più

[Approfondimento](#)

[Andersen](#)

[Agenzia delle Entrate](#)

Per quanto riguarda la durata degli effetti della **trascrizione**, l’Agenzia adotta una lettura conservativa, ritenendo che la nuova norma non possa derogare all’art. 2645-bis c.c. Pertanto, nonostante l’efficacia sostanziale del contratto preliminare sia di 6+6, l’efficacia della trascrizione rimane triennale.

Per i contratti di superficie già in corso al 14 luglio 2024, non è necessaria una nuova trascrizione, poiché la proroga avviene automaticamente per legge, senza bisogno di un atto che giustifichi la formalità.

 **Per saperne di più**

[Agenzia delle Entrate](#)

Giurisprudenza

Annulato, in parte, il Decreto Aree Idonee

Tar Lazio Roma, sez. III, sentenza del 13 maggio 2025, n. 9155

Con la sentenza in oggetto, il Tar Lazio si è pronunciato sul ricorso presentato da una pluralità di operatori attivi a vario titolo nel settore delle energie rinnovabili, per l’**annullamento** del Decreto del Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica 21 giugno 2024, noto come **Decreto Aree Idonee**. La sentenza arriva dopo che, con ordinanza del Consiglio di Stato 14 novembre 2024, n. 4298, era stata disposta in via cautelare la sospensione dell’efficacia dell’art. 7, comma 2, lett. c), del Decreto, in quanto esso conferiva alle Regioni la possibilità, e non il dovere, di fare salva l’elencazione di aree idonee contenuta nel D. Lgs. n. 199/2021.

La sentenza ha disposto l’annullamento dell’art. 7, commi 2 e 3 del Decreto Aree Idonee, che disciplinano, rispettivamente, i principi per l’individuazione delle **aree idonee** e le **fasce di rispetto** per aree non idonee.

È stato rilevato un **deficit di specificità** nelle menzionate disposizioni: in particolare, il testo non ha individuato nel dettaglio i principi e i criteri di individuazione delle aree idonee, di fatto non attuando la delega legislativa. Da ciò, è conseguito un **difetto di omogeneità** nell’applicazione delle disposizioni del Decreto a livello nazionale, avallando la possibilità che le Regioni individuassero in maniera radicalmente diversa fra loro le aree idonee e le aree non idonee. Inoltre, appare assente l’individuazione di criteri tecnici di tipo oggettivo, correlati ad aspetti inerenti alla tutela dell’ambiente, né di criteri di valutazione tarati sulla tipologia di fonte rinnovabile e sulla taglia dell’impianto, sulla base dei quali le Regioni possono uniformemente definire le fasce di rispetto dai beni tutelati ai fini della mappatura delle aree non idonee. Inoltre, è stata censurata la mancanza di una **disciplina transitoria** applicabile ai

procedimenti in corso.

La sentenza ha disposto l'obbligo per le amministrazioni ministeriali, di **redigere** nuovamente, entro **60 giorni** dalla notifica o comunicazione della sentenza, **i criteri per le aree idonee e non idonee** all'installazione degli impianti FER, dando attuazione alla delega legislativa da cui origina il D. Lgs. n. 199/2021. Sulla base dei nuovi criteri così individuati, le Regioni dovranno adeguare le proprie leggi regionali in materia di aree idonee, se già adottate, ovvero, se non ancora adottate, legiferare conformemente a tali criteri.

Il divieto di fotovoltaico a terra in area agricola al vaglio della Corte Costituzionale

Tar Lazio Roma, sez. III, ordinanza del 13 maggio 2025, n. 9164

Con la presente ordinanza, emessa a seguito del ricorso presentato da una società attiva nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili per l'annullamento del Decreto Aree Idonee, il Tar Lazio ha ritenuto rilevanti e non manifestamente infondate, le questioni di legittimità costituzionale relative alla legge della Regione Sardegna n. 20/2024 e all'art. 5, comma 1, del Decreto-Legge n. 63/2024, noto come **DL Agricoltura**.

In particolare, il menzionato art. 5, comma 1 prevede il divieto di realizzare impianti fotovoltaici con moduli a terra nelle aree classificate come agricole, fatte salve solamente alcune aree classificate come idonee. In sostanza, nelle aree agricole, al di fuori delle poche aree idonee fatte salve, gli impianti agrivoltaici avanzati risultano essere l'unica tipologia di impianto realizzabile basato sulla fonte solare.

L'ordinanza ha rilevato che un divieto tanto ampio rischia di mettere a **rischio** il conseguimento degli **obiettivi vincolanti** dell'Unione Europea per la quota di energia rinnovabile, nella misura in cui sottrae una larga porzione del territorio nazionale all'utilizzo della tecnologia fotovoltaica.

La Legge Aree Idonee Sardegna rimessa alla Corte Costituzionale

Tar Lazio Roma, sez. III, ordinanza del 13 maggio 2025, n. 9168

Con l'ordinanza in oggetto, il Tar Lazio ha rimesso alla Corte Costituzionale la **legge Aree Idonee della Regione Sardegna**, a seguito di un ricorso, presentato da una società attiva nel settore delle rinnovabili, in cui, impugnando il Decreto Aree Idonee, si lamentava, anche in termini di **legittimità costituzionale**, che in forza della legge Aree Idonee, oltre il 99% del territorio

 **Per saperne di più**

[Tribunale Amministrativo](#)

[Regionale per il Lazio](#)

 **Per saperne di più**

[Tribunale Amministrativo](#)

[Regionale per il Lazio](#)

Sardo risulta essere qualificato come area non idonea, con l'inefficacia dei titoli autorizzativi già rilasciati agli operatori.

Il Tar Lazio ha dichiarato rilevanti e non manifestamente infondate le questioni di legittimità costituzionale relative alla legge Aree Idonee della Regione Sardegna. Infatti, dichiarando la **quasi totalità** del territorio come **non idonea** e privando di efficacia i provvedimenti già rilasciati senza, dunque, prevedere una disciplina di salvaguardia, la Legge Regionale tronca, di fatto, la realizzabilità degli impianti, compromettendo il raggiungimento degli obiettivi della transizione ecologica. Inoltre, l'ordinanza mette in evidenza che la Regione non ha legiferato in maniera conforme alla competenza concorrente in materia di energia, violando i principi stabiliti dalla legge statale.

 **Per saperne di più**

[Tribunale Amministrativo](#)

[Regionale per il Lazio](#)

Contatti:

Carlo Giofrè - Partner

carlo.gioffre@it.andersen.com

Edoardo Fea - Partner

edoardo.fea@it.andersen.com

Ti potrebbe interessare anche:

[Contratti di superficie su terreni agricoli - durata e trascrizione](#)

[Costituzione del diritto di superficie su terreni agricoli - imposta di registro al 9%](#)

[FER X Transitorio - I nuovi incentivi per le rinnovabili](#)