

CIRCOLARE SETTIMANALE - COMISAG Informa

Montichiari, 16 febbraio 2024

DIRITTI DI GODIMENTO: AGRIVOLTAICO E FOTOVOLTAICO

La realizzazione di **impianti fotovoltaici** a terra, in aree agricole, è sottoposta a notevoli limitazioni, invece, l'**agrivoltaico**, costituito da impianti innovativi, sollevati da terra, in grado di non compromettere la continuità delle attività di coltivazione agricola non soggiace a dette limitazioni.

La possibilità di realizzazione di impianti agrivoltaici, oltre che agli imprenditori agricoli, è estesa anche ai **produttori di energia**, purché il sistema progettato consenta l'integrazione fra attività agricola e produzione elettrica e valorizzazione del potenziale produttivo di entrambi i sottosistemi.

Lo schema contrattuale più idoneo per la realizzazione di tali impianti, fra quelli possibili è il seguente:

- per la realizzazione di un **impianto fotovoltaico**, il contratto più utilizzato è quello della costituzione del **diritto di superficie** da parte del proprietario dei terreni a favore del futuro costruttore (società energetica). Con tale schema contrattuale tutta l'area dell'impianto viene sottratta alla coltivazione per fare posto ai pannelli fotovoltaici e alle relative strutture portanti, nonché ai connessi manufatti. L'intero impianto è classificato catastalmente come "opificio" (categoria D/1, oppure D/10 se la produzione di energia è connessa ad una attività agricola);
- per la realizzazione di un **impianto agrivoltaico** la costituzione del diritto di superficie non risulta applicabile vista la necessità di **mantenere la destinazione agricola del terreno in una percentuale che la renda significativa rispetto al concetto di "continuità" dell'attività confrontata con quella precedente all'installazione** (caratteristica richiesta anche dal D.L. 77/2021)[1]. Sul punto va precisato che la continuità dell'attività agricola risulta garantita solo se si ha la disponibilità del terreno, ottenuta affiancando al diritto di superficie la **costituzione dell'usufrutto** a favore del costruttore. In altri termini, il diritto di usufrutto consente al titolare del diritto di disporre del terreno e di coltivarlo direttamente o concederlo in affitto a terzi (anche al medesimo nudo proprietario del terreno), mentre il diritto di superficie permette allo stesso titolare di mantenere la proprietà dell'impianto fotovoltaico separatamente dal suolo sul quale insiste.

A fronte di ciò, l'imprenditore agricolo proprietario del terreno che costituisce a favore della società energetica il diritto di usufrutto e il contestuale diritto di superficie, si spossa dell'immobile per tutta la durata di tali diritti, dietro la corresponsione di un prezzo in unica soluzione e/o in rate annuali. La concessione a terzi di un diritto personale di godimento, deve contemperare le eventuali agevolazioni richieste in sede di acquisto del terreno e le correlate ipotesi di decadenza se entrambe le operazioni avvengono entro un quinquennio.

Un'ulteriore attenzione va posta alla natura attribuibile al provento realizzato.

AREA FISCALE

La Legge di Bilancio per il 2024 ha stabilito che la costituzione di diritti reali di godimento a titolo oneroso, indipendentemente dalla data di acquisto, entra a far parte della categoria di atti che possono produrre “**redditi diversi**”. L’usufrutto e la superficie rientrano anch’essi in questa categoria, quindi soggetti a tassazione.