

L'affitto del fondo rustico nel parco agrivoltaico: funzione agricola, coordinamento dei titoli e continuità colturale

di *Francesco Tedioli*

1. Premessa. La dissociazione soggettiva tra proprietà del suolo, disponibilità energetica e conduzione agricola. - 2. La continuità colturale nel nuovo diritto dell'agrivoltaico: da requisito descrittivo a requisito sostanziale, verificabile e sanzionato. - 3. Diritto di superficie e affitto del fondo rustico: la sovrapposizione di titoli e il problema della compatibilità funzionale. - 4. La funzione dell'affitto agrario nel parco agrivoltaico: non solo titolo di godimento, ma strumento di attuazione della componente agricola del progetto. - 5. Le "materie riservate" nel rapporto tra operatore energetico e affittuario agricolo. - 6. Obblighi informativi, tracciabilità delle decisioni, *audit* e verifiche documentali. - 7. Durata del rapporto, rinnovo, subentro e rischio di discontinuità agricola nell'orizzonte del progetto. - 8. Inadempimento agricolo, perdita dei requisiti agrivoltaici e rimedi contrattuali. - 9. Considerazioni conclusive.

1. - Premessa. La dissociazione soggettiva tra proprietà del suolo, disponibilità energetica e conduzione agricola. Nei progetti agrivoltaici di maggiore dimensione, la struttura soggettiva dell'operazione si discosta stabilmente dal modello elementare in cui proprietà del fondo, realizzazione dell'impianto ed esercizio dell'attività agricola fanno capo al medesimo soggetto. La prassi evidenzia, invece, una scomposizione delle posizioni giuridiche: la proprietà del suolo resta al titolare del fondo; la disponibilità dell'area ai fini energetici è acquisita da un operatore specializzato, di regola mediante diritto di superficie; l'attività agricola è esercitata da un'impresa distinta. Questo assetto non è occasionale, ma rappresenta il modello tipico quando componente energetica e conduzione agricola sono affidate a soggetti diversi e devono essere coordinate attraverso il diritto di superficie ed un contratto agrario¹.

Tale dissociazione riflette l'evoluzione del quadro regolatorio. Il controllo pubblico non si concentra più nella sola fase autorizzativa iniziale, ma si estende alla gestione del progetto, imponendo obblighi di monitoraggio, tracciabilità e prova della permanenza dell'attività agricola. Anche l'assetto attuativo PNRR² conferma questa impostazione: il rapporto è caratterizzato da obblighi continuativi di controllo, rendicontazione e dimostrazione documentale lungo l'intero ciclo dell'intervento. In questo contesto, la separazione tra soggetto responsabile del titolo energetico e soggetto che svolge l'attività agricola diventa fisiologica.

Il quadro normativo rafforza ulteriormente questo assetto. Dopo il d.lgs. 25 novembre 2024, n. 190, come modificato dalla l. 15 gennaio 2026, n. 4, la continuità delle attività colturali e pastorali è divenuta un requisito definitorio dell'impianto agrivoltaico, con effetti sulla qualificazione giuridica dell'intervento e possibili conseguenze sanzionatorie in caso di scostamento³. In questo scenario, la distribuzione delle

¹ Nel presente contributo, "parco agrivoltaico" designa il progetto nel suo insieme, considerato nella sua dimensione infrastrutturale, organizzativa e multi-soggettiva; "fondo agrivoltaico" indica, invece, il bene rustico nella prospettiva dei rapporti di diritto agrario che ne disciplinano la conduzione, l'accesso, il subentro, la prelazione e, più in generale, la continuità della funzione agricola.

² V. GSE, *Regole operative per la concessione di contributi in conto capitale in relazione alla misura PNRR M2C2 I.1.1 "Sviluppo Agro-voltaico" (Facility Agrivoltaico)*, 27 marzo 2026, adottate ai sensi dell'art. 27, d.l. 19 febbraio 2026, n. 19, spec. *Premessa*, ove si chiarisce che la disciplina attuativa concerne la stipula degli accordi di concessione, il monitoraggio dell'avanzamento procedurale, fisico e finanziario delle iniziative e l'erogazione dei contributi in conto capitale nell'ambito di un sistema PNRR incentrato su *milestone* e *target*.

³ Sul regime sanzionatorio di cui all'art. 11, comma 8, d.lgs. 190/2024, come modificato dalla legge n. 4/2026, v. F. TEDIOLI, *Agrivoltaico nel Testo Unico FER dopo la l. n. 4/2026: continuità colturale, PLV e nuova disciplina delle aree idonee*, in *Consulenza agricola*, 2026, 2, 104.

funzioni tra proprietario, operatore energetico e impresa agricola assume rilievo decisivo. Il proprietario del fondo può restare estraneo alla gestione; il superficiario presidia la realizzazione e l'esercizio dell'impianto; l'impresa agricola coltiva un fondo già conformato dall'infrastruttura energetica e da vincoli tecnici. La coesistenza tra impianto e coltivazione non deriva automaticamente dai singoli titoli, ma richiede un coordinamento negoziale ulteriore, idoneo a rendere la componente agricola non solo esistente, ma anche dimostrabile.

Per questa ragione, nei modelli contrattuali più diffusi l'operatore energetico, una volta acquisita la disponibilità dell'area, affida a un'impresa agricola la conduzione delle superfici coltivabili, vincolandola al piano agronomico, alle prescrizioni autorizzative, agli obblighi di coordinamento con la gestione dell'impianto e a specifici obblighi di reportistica. In tale assetto, il contratto di affitto non si limita a trasferire il godimento del fondo, ma diventa lo strumento attraverso cui viene documentata la permanenza del requisito agricolo.

Da qui emerge una prima criticità. Se il conduttore opera con margini decisionali eccessivamente compressi o se l'attività agricola assume carattere meramente formale, si determina una frattura tra qualificazione giuridica del progetto e sua effettiva funzione economica.

Le più recenti regole operative⁴ accentuano questa tensione, rafforzando i controlli sulla continuità dell'attività agricola lungo tutto il ciclo di vita dell'impianto. Ne deriva che una componente agricola solo apparente non è più sostenibile. Quanto più le funzioni sono distribuite tra soggetti diversi, tanto più diventa necessario ricondurre a unità, sul piano giuridico e documentale, un'attività che deve risultare sostanzialmente integrata.

I paragrafi che seguono muovono da questo dato e affrontano il problema centrale: se, e a quali condizioni, il contratto di affitto di fondo rustico sia idoneo a operare in un contesto nel quale la coltivazione non rileva solo come attività economica, ma come requisito giuridico della qualificazione agrivoltaica. Non si tratta, quindi, di verificare una compatibilità astratta, ma di costruire un assetto negoziale capace di governare le interferenze tra componente agricola ed energetica e di renderle verificabili verso l'esterno⁵.

2. - La continuità colturale nel nuovo diritto dell'agrivoltaico: da requisito descrittivo a requisito sostanziale, verificabile e sanzionato. La continuità delle attività colturali e pastorali costituisce un requisito che deve essere non solo assicurato, ma anche dimostrato nel tempo⁶. In questo contesto, il contratto di affitto non può limitarsi a trasferire il godimento del fondo, ma deve essere costruito in modo da garantire in concreto la permanenza della funzione agricola del sito⁷.

Il primo profilo riguarda l'oggetto del contratto. Nel modello ordinario è sufficiente attribuire il fondo per l'esercizio dell'attività agricola secondo la sua destinazione economica. Nel contesto agrivoltaico, invece, questa impostazione non è più adeguata. Il contratto deve chiarire che l'attività agricola è parte integrante del progetto e che deve essere svolta in modo continuativo, nel rispetto del piano agronomico e delle prescrizioni autorizzative. In mancanza di questa precisazione, la coltivazione resta semplicemente

⁴ Cfr. F. TEDIOLI, *Le nuove Regole operative PNRR per l'agrivoltaico: struttura, criticità e impatti applicativi per l'impresa agricola*, in *Consulenza agricola*, 2026, 4, 293.

⁵ Sul problema della struttura a doppio titolo coordinato e sui limiti dell'efficacia obbligatoria degli obblighi di non interferenza con l'attività agricola, v. F. TEDIOLI, *Le associazioni temporanee di imprese nei progetti agrivoltaici: profili strutturali, autorizzativi e contrattuali*, in questa Riv., 2026, 2, §5, ove si osserva che gli obblighi di compresenza funzionale inseriti nell'atto costitutivo della superficie conservano natura obbligatoria e non garantiscono, di per sé, un regime di compresenza pienamente opponibile ai terzi, con particolare esposizione nelle situazioni patologiche - cessione, subentro, procedure concorsuali - in cui la tutela della continuità agricola sarebbe più necessaria.

⁶ Ministero della transizione ecologica, *Linee guida in materia di impianti agrivoltaici*, 27 giugno 2022 quale parametro tecnico-interpretativo e sulla loro subordinazione alla disciplina legislativa primaria sopravvenuta.

⁷ Per la ricostruzione della riforma introdotta dalla l. 15 gennaio 2026, n. 4, nel quadro del d.lgs. 25 novembre 2024, n. 190, v. F. TEDIOLI, *Agrivoltaico nel Testo Unico FER dopo la l. n. 4/2026*, cit., spec. §§ 1-2, 104.

compatibile con l'impianto, ma non è sufficiente a sostenere quel requisito agricolo che la legge considera essenziale.

Il secondo profilo riguarda il contenuto degli obblighi del conduttore. Non è sufficiente prevedere che il fondo sia coltivato. È necessario stabilire con maggiore precisione quali colture possano essere praticate o secondo quali criteri possano essere scelte, come debbano svolgersi le lavorazioni, quali livelli minimi di continuità debbano essere rispettati e con quali modalità possano essere introdotte modifiche. In questa prospettiva, il piano agronomico deve essere allegato al contratto o, comunque, richiamato come parametro vincolante, altrimenti resta un documento esterno privo di reale efficacia.

La continuità colturale, inoltre, non si esaurisce nella sola esecuzione materiale delle lavorazioni. Deve essere anche documentabile, sia nella fase iniziale, sia nel corso del tempo, attraverso dichiarazioni, controlli e verifiche⁸. Il contratto deve, quindi, rendere questa continuità non solo dovuta, ma anche dimostrabile.

Occorre poi evitare un equivoco. La soglia dell'80 per cento della produzione lorda vendibile rappresenta solo un indice minimo⁹. La continuità colturale richiede anche la presenza effettiva delle pratiche agricole, la coerenza tra colture e impianto, la regolarità delle lavorazioni e il mantenimento della funzione agronomica del fondo.

Per questa ragione, il contratto di affitto non può essere trattato come un semplice titolo di godimento, ma deve operare come strumento di organizzazione della componente agricola del progetto.

In definitiva, l'affitto agrario diventa il titolo attraverso cui la componente agricola del progetto non solo viene esercitata, ma viene organizzata e resa dimostrabile.

3. - Diritto di superficie e affitto del fondo rustico: la sovrapposizione di titoli e il problema della compatibilità funzionale. La relazione tra diritto di superficie e contratto agrario non può essere ridotta a un problema di semplice coesistenza. La conformazione del diritto reale incide direttamente sulla possibilità di coltivare il fondo e, soprattutto, sulla possibilità di dimostrarlo. Se i poteri del superficiario comprimono eccessivamente l'attività agricola, la continuità colturale viene meno non per inadempimento del conduttore, ma per effetto della struttura del titolo.

Nel modello agrivoltaico più diffuso, il diritto di superficie è lo strumento utilizzato per attribuire all'operatore energetico la titolarità dell'impianto e la disponibilità dell'area. La sua diffusione si spiega per la trascrivibilità, la funzione di garanzia e la compatibilità con operazioni di finanziamento. Tuttavia, si tratta di un istituto che, nella prassi del fotovoltaico a terra, è stato costruito per un uso sostanzialmente esclusivo del suolo¹⁰. Proprio per questo, il suo impiego nell'agrivoltaico richiede un adattamento, perché il fondo deve restare, per tutta la durata dell'impianto, anche destinato alla coltivazione¹¹.

Il primo punto riguarda la delimitazione delle aree. In un assetto compatibile con l'agrivoltaico, occorre

⁸ Sulla dichiarazione asseverata relativa alla PLV e sulla sua funzione probatoria *ex ante*, v. art. 11 *bis*, comma 2, d.lgs. n. 190/2024, come modificato dalla legge n. 4/2026.

⁹ La tipizzazione contrattuale delle colture, delle lavorazioni e degli standard minimi di continuità trova oggi un referente oggettivo anche nell'art. 11 *bis*, d.lgs. 25 novembre 2024, n. 190, come modificato dalla l. 15 gennaio 2026, n. 4, che impone l'allegazione al progetto agrivoltaico di una dichiarazione asseverata resa da professionista abilitato, volta ad attestare l'idoneità dell'impianto a conservare almeno l'80 per cento della produzione lorda vendibile. La soglia della PLV opera così come parametro quantitativo *ex ante* della continuità produttiva e rende insufficiente una disciplina contrattuale genericamente riferita alla coltivazione del fondo: le scelte colturali e le modalità di conduzione devono essere coerenti con un assetto agricolo capace di sostenere, e poi documentare, la permanenza di una produttività residua compatibile con la qualificazione agrivoltaica dell'intervento. Resta fermo che la soglia dell'80 per cento non esaurisce la nozione di continuità colturale, che conserva anche una dimensione qualitativa e temporale, rilevante ai fini dei controlli successivi e della tenuta complessiva del progetto.

¹⁰ C. TENELLA SILLANI, *Il diritto di superficie tra tradizione civilistica e prassi energetica*, in *Quaderni della Fondazione Italiana del Notariato*, 2024, 5.

¹¹ Sul tema cfr. F. TEDIOLI, *Il diritto di superficie nel modello agrivoltaico avanzato: compatibilità civilistica, soluzioni contrattuali e disciplina fiscale*, in questa Riv., 2025, 3.

distinguere con precisione tra superfici occupate dall'impianto, aree di rispetto, spazi di accesso e porzioni effettivamente coltivabili. Questa distinzione non può essere affidata a clausole generiche, ma deve risultare da elementi concreti, come planimetrie e *layout* di progetto. In mancanza, il diritto di superficie rischia di estendersi di fatto all'intero fondo, rendendo impraticabile una reale conduzione agricola.

Il secondo punto riguarda il contenuto del diritto. Nel fotovoltaico tradizionale, il superficiario tende ad avere un controllo pieno dell'area. Nell'agrivoltaico, invece, questa impostazione non è sostenibile. Il contratto deve chiarire che il superficiario ha il diritto di realizzare e gestire l'impianto, ma non quello di escludere l'uso agricolo del fondo. Deve, quindi, essere mantenuta una distinzione effettiva tra la sfera impiantistica e quella agricola, così da consentire al conduttore di svolgere l'attività colturale nelle aree non occupate dalle opere. Se questa distinzione manca, il diritto di superficie finisce per riprodurre il modello del fotovoltaico a terra e, di fatto, impedisce la continuità agricola.

Il terzo punto riguarda il rapporto tra diritto di superficie e affitto agrario. Il modello più diffuso, fondato su proprietà, superficie e conduzione agricola affidate a soggetti diversi, non può essere costruito come semplice accostamento di titoli autonomi. Il diritto di superficie non attribuisce la conduzione del fondo, che deve trovare un proprio titolo nel contratto agrario; allo stesso tempo, l'affitto non può essere impostato come se il fondo fosse libero da vincoli. I due contratti devono, quindi, essere coordinati, coerenti quanto a oggetto, aree e limiti di utilizzo, e concepiti come parti di un unico assetto.

Questo collegamento richiede una disciplina espressa delle interferenze tra attività agricola e impianto, delle eventuali modifiche del *layout*, della durata dei rapporti e dei rimedi in caso di problemi nella conduzione agricola. In assenza di questo coordinamento, la sovrapposizione tra diritto reale e contratto agrario genera inevitabilmente conflitti e mette a rischio la stessa continuità colturale.

4. - La funzione dell'affitto agrario nel parco agrivoltaico: non solo titolo di godimento, ma strumento di attuazione della componente agricola del progetto. Proprio perché il diritto di superficie, se modellato sul paradigma del fotovoltaico a terra, tende a comprimere l'uso agricolo del suolo, un contratto di affitto che si limiti alla sua funzione tipica risulta, nel contesto agrivoltaico, inadeguato¹². Il fondo non è più uno spazio neutro, ma un'area già conformata dall'impianto, dai vincoli autorizzativi e dalla struttura fisica del sito. In questo assetto, l'attività agricola deve adattarsi alla qualificazione agrivoltaica del progetto.

Il primo adeguamento riguarda la funzione concreta del contratto. Non basta una formulazione generica come concessione del fondo per l'esercizio dell'attività agricola. Occorre chiarire che l'affitto è inserito in un assetto agrivoltaico e concorre a mantenere la componente agricola del progetto, nel rispetto del piano agronomico e delle prescrizioni autorizzative. Questa precisazione non crea una causa diversa, ma rende più chiara la funzione economico-giuridica del rapporto e agevola l'interpretazione degli obblighi, delle clausole di coordinamento e dei rimedi.

Il secondo profilo riguarda il contenuto dell'obbligazione agricola. Non è sufficiente prevedere che il fondo sia coltivato. Il contratto deve stabilire quali colture siano ammissibili, come possano essere modificate, quali lavorazioni debbano essere eseguite e con quale continuità. La disciplina generale dell'affitto rustico offre un riferimento utile: il conduttore non può alterare liberamente l'ordinamento colturale, né trasformare il fondo in modo non autorizzato¹³. Nel contesto agrivoltaico, questo limite è ancora più

¹² La giurisprudenza ha da tempo chiarito che la libertà di iniziativa, di organizzazione e di gestione riconosciuta all'affittuario non lo esonera dal dovere di conservare la struttura funzionale e la destinazione economica del fondo, sicché la modificazione non autorizzata dell'ordinamento colturale o la realizzazione di opere incompatibili con tale assetto possono integrare grave inadempimento idoneo a giustificare la risoluzione del rapporto; in tal senso, v. Cass. Sez. III 24 febbraio 1994, n. 1885; App. Cagliari 26 febbraio 1994; Cass. Sez. III 18 gennaio 2019, n. 1271, tutte disponibili in www.tedioli.com/inadempimento-contratti-agrari/.

¹³ In tema di miglioramenti fondiari, la giurisprudenza ha chiarito che il consenso del concedente non può essere meramente generico, ma deve essere preventivo e specifico quanto alla natura, alle caratteristiche e alle finalità degli interventi; in difetto, la condotta del conduttore resta esposta a rilievo anche sul piano dell'inadempimento. In tal senso, v. Cass. Sez. III 21 novembre 2019, n. 30332 ord.; Cass. Sez. III 28 settembre 2011, n. 19789. Più di recente, Cass. Sez. III 16 aprile 2024, n. 10309

stringente, perché ogni deviazione può incidere non solo sul rapporto contrattuale, ma sulla coerenza del progetto rispetto al titolo autorizzativo.

Il terzo profilo riguarda il piano agronomico e le prescrizioni autorizzative. Devono essere richiamati nel contratto come parametri vincolanti dell'adempimento, così che la loro violazione rilevi direttamente come inadempimento. Le eventuali modifiche devono essere disciplinate attraverso una procedura formale e limitate ai casi compatibili con la continuità colturale e con il quadro autorizzativo. Formule troppo elastiche rischiano di svuotare il contratto proprio dove è richiesta maggiore precisione.

In questo quadro, l'affitto agrario non può essere costruito come un contratto standard adattato con qualche clausola. Deve essere pensato sin dall'origine come strumento di attuazione della componente agricola del progetto. Tuttavia, anche un contratto così strutturato resta insufficiente se non disciplina le decisioni che incidono sulla coesistenza tra impianto e coltivazione. È su questo piano che si colloca il tema delle materie riservate.

5. - Le "materie riservate" nel rapporto tra operatore energetico e affittuario agricolo. L'espressione "materie riservate" è qui utilizzata in senso contrattuale e funzionale, non come categoria tipica del diritto agrario positivo. Essa indica le decisioni che, per il loro impatto sulla coesistenza tra impianto e coltivazione, non possono essere assunte unilateralmente, ma devono seguire una procedura formalizzata.

Se l'affitto agrario è chiamato a dare attuazione alla componente agricola del progetto, è necessario individuare con precisione quali decisioni non possano essere lasciate all'iniziativa unilaterale delle parti. Vi sono scelte che, pur presentandosi come tecniche o colturali, incidono direttamente sulla possibilità di coltivare il fondo e sulla continuità delle lavorazioni. Su queste scelte il contratto deve intervenire, imponendo regole di coordinamento.

Il primo ambito riguarda il *layout* impiantistico nella sua proiezione agronomica. Non si tratta della progettazione elettrica, ma di tutte le modifiche che possono incidere sulla superficie coltivabile, sui percorsi, sulla manovrabilità dei mezzi e sull'accesso alle aree operative. Anche interventi apparentemente marginali, come la diversa collocazione di piste, recinzioni o cavidotti, possono compromettere l'attività agricola. Per questo il contratto dovrebbe prevedere che ogni modifica con impatto sulla coltivazione sia preceduta da una verifica tecnica e formalizzata per iscritto.

Lo stesso vale per la scelta delle colture. Non è sostenibile né una libertà piena dell'affittuario né un controllo totale dell'operatore energetico. La coltura incide direttamente sull'interazione con l'impianto e sulla capacità di mantenere la continuità produttiva. Il contratto deve, quindi, stabilire criteri chiari per le variazioni, individuare le colture incompatibili e prevedere una procedura per l'aggiornamento dell'assetto colturale. In mancanza, le modifiche restano possibili in fatto, ma non sono controllabili né dimostrabili¹⁴.

Un ulteriore profilo riguarda le interferenze tra attività agricola e gestione dell'impianto. È qui che si concentrano i conflitti più frequenti: lavorazioni che coincidono con interventi tecnici, accessi limitati, esigenze manutentive urgenti. Il contratto deve disciplinare tempi, priorità e modalità di coordinamento. Non è sufficiente rinviare a una generica collaborazione tra le parti.

Analoga esigenza si pone per gli accessi e l'uso delle aree comuni. Nel contesto agrivoltaico, l'accesso incide su sicurezza, responsabilità e continuità dell'attività agricola. Occorre, quindi, stabilire percorsi,

ord., ha ritenuto nulla, per indeterminatezza dell'oggetto, la clausola che autorizzi genericamente l'affittuario all'esecuzione di tutti i miglioramenti del fondo ritenuti opportuni. Tutte le pronunce sono disponibili su www.tedioli.com/migliorie-in-agricoltura.

¹⁴ In ordine ai limiti della libertà gestionale del conduttore, rilevano, sul piano generale, gli obblighi di corretta conduzione del fondo e di conservazione della sua destinazione economica, in coerenza con l'art. 5, legge n. 203/1982 e con la giurisprudenza richiamata *supra*. Nel contesto agrivoltaico, tali limiti devono essere letti anche alla luce delle Regole operative per la concessione di contributi in conto capitale relative alla misura PNRR M2C2 I.1.1 "Sviluppo Agrivoltaico" (Facility Agrivoltaico), approvate ai sensi dell'art. 27, d.l. 19 febbraio 2026, n. 19, nella parte in cui valorizzano la disponibilità dell'area in capo all'operatore agricolo e la necessità di una conduzione coerente con la documentazione progettuale e agronomica.

modalità di utilizzo, limiti e gestione dei danni. Anche in questo caso, la genericità genera contenzioso. Lo stesso problema si presenta per opere e miglioramenti. Interventi coerenti sotto il profilo agronomico possono risultare incompatibili con l'impianto o con i sottoservizi. Il contratto deve, pertanto, distinguere tra opere ammesse, opere soggette ad autorizzazione e opere vietate, regolando anche la procedura e le conseguenze alla cessazione del rapporto.

Una disciplina espressa è necessaria anche per gli eventi che incidono sulla continuità colturale, come eventi climatici, fitopatie, cali produttivi o interferenze tecniche. Se questi fatti non vengono gestiti con una procedura formalizzata, il progetto perde un presidio ordinato di gestione e documentazione. Il contratto deve prevedere obblighi di segnalazione, raccolta delle evidenze e modalità di aggiornamento del piano agronomico, distinguendo i casi imputabili da quelli dovuti a cause esterne.

Per evitare una disciplina frammentata, è preferibile concentrare questi profili in una clausola sulle materie riservate, accompagnata da un allegato tecnico. La clausola deve chiarire che determinate decisioni richiedono forma scritta e una previa valutazione tecnica, anche nei casi di urgenza. L'allegato deve individuare in modo puntuale le materie rilevanti, le soglie di intervento, i tempi e i soggetti responsabili.

In questo modo, la disciplina delle materie riservate non serve solo a regolare i rapporti tra le parti, ma consente anche di dare stabilità e tracciabilità alle decisioni, rendendole utilizzabili sul piano della prova.

6. - Obblighi informativi, tracciabilità delle decisioni, audit e verifiche documentali. Nel contratto di affitto, la disciplina delle decisioni operative deve essere accompagnata da regole capaci di rendere l'attività agricola documentata, controllabile e utilizzabile nei rapporti con i soggetti pubblici competenti. La continuità colturale, infatti, non si dimostra solo coltivando il fondo, ma anche conservando prove idonee a ricostruire quali colture siano state praticate, su quali superfici, con quali modalità e con quali eventuali scostamenti rispetto al piano iniziale.

Questo profilo assume particolare rilievo alla luce delle Regole operative GSE del 27 marzo 2026, adottate ai sensi dell'art. 27 del d.l. 19 febbraio 2026, n. 19, per disciplinare le modalità attuative della misura PNRR M2C2 I.1.1 "*Sviluppo Agro-voltaico*" con riguardo agli accordi di concessione, al monitoraggio procedurale, fisico e finanziario delle iniziative e all'erogazione dei contributi in conto capitale. Tali obblighi gravano, anzitutto, sul soggetto beneficiario nei rapporti con il GSE; proprio per questo, quando la coltivazione è affidata a un'impresa distinta, essi devono essere riflessi nel contratto agrario attraverso obblighi informativi, documentali e cooperativi a carico del conduttore.

La prima distinzione da introdurre è quella tra informazione periodica e informazione legata ad eventi specifici. La prima serve a dare continuità alla rappresentazione dell'attività agricola; la seconda consente di far emergere tempestivamente fatti che possono incidere sulla produttività, sulla regolarità delle lavorazioni o sulla coerenza del progetto rispetto al titolo autorizzativo e incentivante. Il contratto dovrebbe, quindi, prevedere relazioni periodiche sullo stato delle colture, sulle lavorazioni eseguite, sulle rese attese, sulle criticità emerse e sull'uso effettivo delle superfici. Allo stesso tempo, dovrebbe imporre comunicazioni immediate in caso di eventi climatici, fitopatie, danni da accessi tecnici, esigenze manutentive sopravvenute o impossibilità di eseguire le lavorazioni programmate.

Un obbligo generico di *report*, anche se previsto a cadenza semestrale, non è sufficiente. Il contratto deve stabilire il contenuto minimo delle informazioni da trasmettere, altrimenti il *report* rischia di ridursi a una comunicazione narrativa, poco utile in caso di verifica. Ogni relazione dovrebbe indicare almeno le colture praticate, le superfici interessate, il calendario delle lavorazioni, le variazioni rispetto al piano agronomico, le criticità rilevanti e le eventuali interferenze con le attività di gestione o manutenzione dell'impianto. Nei progetti più complessi, la relazione dovrebbe essere accompagnata da documentazione fotografica, rilievi georeferenziati, registri colturali e altri elementi idonei a rendere verificabile la conduzione del fondo.

La reportistica interna deve essere costruita sin dall'origine in funzione degli obblighi esterni. Essa deve poter essere utilizzata, senza ricostruzioni successive, nelle interlocuzioni con il GSE, con il Comune o

con altri soggetti chiamati a verificare la permanenza della componente agricola. Ciò vale, in particolare, per le dichiarazioni richieste ai fini dell'entrata in esercizio e dell'erogazione degli incentivi, che non riguardano soltanto il completamento dell'impianto, ma anche la continuità dell'attività agricola o pastorale e l'adozione dei sistemi di monitoraggio previsti.

Accanto alla produzione delle informazioni, occorre disciplinarne la conservazione. Nel parco agrivoltaico la prova della continuità agricola non deve essere soltanto formata, ma anche mantenuta nel tempo in modo ordinato, integro e facilmente reperibile. Il contratto deve, quindi, individuare chi conserva registri colturali, relazioni agronomiche, documentazione fotografica, attestazioni delle lavorazioni, verbali di coordinamento e aggiornamenti del piano agronomico, precisando per quanto tempo tali documenti debbano essere custoditi e in quale forma debbano essere messi a disposizione del soggetto che gestisce il rapporto con il GSE. Questo aspetto è decisivo anche perché le Regole operative 2026 impongono al beneficiario di conservare gli originali della documentazione trasmessa tramite il Portale Agrivoltaico e ogni ulteriore documento utile a dimostrare il rispetto dei requisiti di ammissione per l'intero periodo di incentivazione.

Un ulteriore profilo riguarda l'accesso alla documentazione. Nei modelli più frequenti, chi coltiva il fondo non coincide con il soggetto che risponde verso l'esterno della corretta attuazione del progetto. Per questo il contratto non può limitarsi a prevedere un generico obbligo informativo, ma deve attribuire al titolare del progetto, al superficiario o al mandatario, secondo i casi, poteri effettivi di accesso ai documenti, richiesta di chiarimenti, estrazione di copia e verifica sul campo.

In questa prospettiva assume rilievo la clausola di *audit*. Essa non deve trasformarsi in un controllo indeterminato sull'attività imprenditoriale dell'affittuario, ma deve servire a verificare profili precisi: rispetto del piano agronomico, coerenza con le decisioni assunte sulle materie riservate, completezza dei flussi informativi, tracciabilità degli scostamenti, corretta conservazione dei documenti e disponibilità delle evidenze necessarie per le verifiche pubbliche. Solo così l'*audit* resta uno strumento di presidio del progetto e non diventa una fonte autonoma di conflitto tra le parti.

Occorre, però, distinguere l'*audit* interno dalla verifica pubblica. Il primo serve al soggetto responsabile del progetto per raccogliere, ordinare e controllare la documentazione prodotta dal coltivatore. La seconda è l'attività svolta dal GSE, dal Comune o da altra amministrazione competente. Il coltivatore, di regola, non è l'interlocutore diretto della verifica pubblica, ma è il soggetto che deve fornire le evidenze necessarie affinché il titolare del progetto possa adempiere ai propri obblighi. Proprio per questo la cooperazione documentale deve essere prevista contrattualmente e non affidata alla disponibilità successiva delle parti.

Il contratto deve, infine, disciplinare la titolarità e la circolazione dei dati colturali. Nel contesto agrivoltaico, tali dati non sono soltanto informazioni aziendali dell'impresa agricola, ma elementi rilevanti per la tenuta autorizzativa, incentivante e amministrativa del progetto. È, quindi, necessario stabilire chi possa utilizzarli, con quali limiti, per quali finalità e per quanto tempo. Anche qui, una generica clausola di collaborazione non basta: i dati necessari al monitoraggio e ai controlli devono essere comunicati in forma utilizzabile, restare accessibili per tutta la durata del rapporto e poter essere impiegati per rispondere a richieste istruttorie o verifiche esterne.

Il punto non è burocratizzare la conduzione agricola, ma evitare che la componente colturale resti priva di prova proprio quando deve essere dimostrata. Per questa ragione, flussi informativi, conservazione documentale e verifiche interne non sono elementi accessori del contratto di affitto, ma parti essenziali della sua disciplina. Resta, però, un ulteriore problema: questo sistema è utile solo se il titolo agrario è stabile nel tempo e regge alle vicende del progetto. Da qui, la necessità di affrontare durata, rinnovo, subentro e continuità del rapporto.

7. - Durata del rapporto, rinnovo, subentro e rischio di discontinuità agricola nell'orizzonte del progetto. Nel fondo agrivoltaico, la durata dell'affitto non è un profilo neutro. Scadenza, rinnovo, cessazione,

subentro del conduttore e prelazione incidono direttamente sulla stabilità della componente agricola. Se il titolo che legittima la coltivazione è troppo breve, non coordinato o mal governato nei passaggi soggettivi, la continuità agricola può interrompersi non perché il fondo non venga coltivato, ma perché manca un titolo stabile che organizzi quella coltivazione¹⁵.

Il tema è ancora più rilevante nei progetti PNRR. Dopo la pubblicazione dell'Atto di Concessione e la messa a disposizione dell'Atto d'Obbligo, il soggetto ammesso deve sottoscrivere e caricare la Nota di Accettazione entro il termine previsto, assumendo così la responsabilità dell'attuazione dell'intervento. Da quel momento, la componente agricola non può restare affidata a rapporti instabili, proroghe di fatto o soluzioni provvisorie.

La prima esigenza è coordinare la durata dell'affitto con quella dell'assetto progettuale. Il contratto agrario non deve necessariamente avere la stessa durata del diritto di superficie o dell'incentivo, ma non può seguire una logica autonoma. Le sue scadenze devono essere compatibili con le fasi del progetto, evitando vuoti di conduzione, rinegoziazioni forzate o interruzioni proprio nel segmento agricolo. Per questo, nei progetti più strutturati, possono risultare utili affitti di durata adeguata o preliminari di affitto collegati alla futura realizzazione dell'impianto.

Il contratto deve evitare due errori opposti: da un lato, essere strutturato con una durata troppo breve, confidando nella mera prosecuzione di fatto o in future rinegoziazioni; dall'altro, prevedere una lunga durata senza disciplinare che cosa accada in caso di ritardi autorizzativi, modifiche tecniche, mutamenti soggettivi o fasi transitorie tra autorizzazione, costruzione ed esercizio. In entrambi i casi, la componente agricola resta esposta a eventi che non dipendono dall'attività del coltivatore, ma dalla fragilità del titolo. Quando l'affitto è stipulato prima dell'entrata in esercizio del parco, conviene distinguere la fase preparatoria dalla fase di regime. Nella prima, il rapporto può essere collegato alla definizione dell'assetto autorizzativo e tecnico; nella seconda, deve accompagnare la gestione ordinaria dell'impianto. In questo modo si evita che la conduzione agricola resti sospesa tra preliminare, disponibilità di fatto e contratto definitivo.

Anche il rinnovo deve essere regolato con attenzione. Nel fondo agrivoltaico, la scadenza dell'affitto non è un semplice momento fisiologico del rapporto, perché può aprire una frattura nella componente agricola del progetto. Il contratto dovrebbe, quindi, prevedere con anticipo tempi di disdetta, modalità di confronto sulla prosecuzione del rapporto e obblighi di cooperazione documentale in caso di sostituzione del conduttore. Una disciplina sbilanciata sulla sola libertà di recesso o sull'interesse dell'operatore energetico a evitare vincoli troppo rigidi rischia di indebolire l'intero progetto.

In questo quadro assume rilievo anche la prelazione nel nuovo affitto. Se, cessato il rapporto, il fondo deve essere nuovamente concesso in affitto per l'esercizio dell'attività agricola, il diritto dell'affittuario uscente *ex art. 4 bis*, l. 3 maggio 1982, n. 203 non può essere considerato un dettaglio. La sua operatività presuppone, tuttavia, la ricorrenza dei requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla norma e si misura con le condizioni del nuovo rapporto. Nel parco agrivoltaico, tali condizioni possono includere non solo il canone e la durata, ma anche requisiti organizzativi, tecnici e documentali necessari a garantire la continuità colturale e l'interazione con l'impianto. Il contratto non può neutralizzare convenzionalmente la prelazione fuori dai limiti consentiti dall'art. 45, legge n. 203/1982; può, però, disciplinare in anticipo i profili procedurali compatibili con la legge, come tempi della *denuntiatio*, contenuto delle condizioni offerte, cooperazione documentale e gestione del periodo intermedio.

Particolare attenzione richiede il subentro. Nel parco agrivoltaico, la sostituzione del conduttore può dipendere da recesso, inadempimento, crisi dell'impresa agricola o riorganizzazione del progetto. Il contratto deve, quindi, stabilire quando il subentro è ammesso, quale consenso occorre, quali requisiti deve avere il nuovo soggetto agricolo, quali documenti devono essere trasferiti e come garantire la continuità

¹⁵ Solitamente, la decorrenza del contratto di affitto di fondo rustico è fissata dall'inizio dell'annata agraria, ossia l'11 novembre. Il contratto può durare una o più annualità, in forza di un accordo in deroga *ex art. 45*, legge n. 203/1982, in difetto del quale ha una scadenza naturale di 15 anni.

delle lavorazioni. Non basta subordinare il recesso all'individuazione di un nuovo coltivatore: occorre disciplinare il procedimento, il trasferimento dei dati e la prosecuzione degli obblighi in corso.

La sostituzione del conduttore deve, inoltre, essere tenuta distinta da schemi che, nella sostanza, trasferiscano all'operatore energetico il potere di concedere a terzi la disponibilità agricola del fondo. Nel modello trilaterale, infatti, il rischio non è solo la discontinuità della coltivazione, ma anche la creazione di un assetto ambiguo, nel quale il rapporto agrario risulta formalmente intestato a un soggetto, ma sostanzialmente governato da un altro. Per evitare problemi di qualificazione e di legittimazione, il contratto deve chiarire chi sia il concedente, quale sia il titolo del conduttore, quale ruolo abbia il superficiario e in quali limiti quest'ultimo possa incidere sulla scelta o sulla sostituzione dell'impresa agricola.

Lo stesso vale per il mutamento del soggetto che gestisce il rapporto con il GSE. Se cambia il soggetto energetico, il titolo agricolo deve poter reggere la riorganizzazione senza riaprire il problema della disponibilità del fondo. Il contratto di affitto deve, quindi, prevedere clausole di cooperazione e continuità compatibili con eventuali subentri o modifiche soggettive del progetto, fermo l'obbligo di comunicare al GSE le variazioni rilevanti secondo le regole applicabili.

Vi è poi un rischio più sottile: la discontinuità solo giuridica. Può accadere che la coltivazione prosegua materialmente, ma senza proroga formale, senza titolo aggiornato o senza un valido subentro. In un progetto agrivoltaico questo non basta. Nelle verifiche non rileva soltanto che il fondo sia coltivato, ma anche che la coltivazione sia riconducibile a un soggetto obbligato a produrre, conservare e trasmettere la documentazione richiesta. Una coltivazione effettiva, ma priva di un titolo aggiornato e coerente, rischia di non essere adeguatamente spendibile in sede di verifica.

Per questo la cessazione del rapporto non deve essere disciplinata solo come rilascio del fondo. Deve essere regolata anche come passaggio ordinato della componente agricola: consegna dei registri, trasferimento del piano agronomico, continuità dei *report*, trasmissione delle informazioni rilevanti e, se necessario, prosecuzione temporanea dell'attività fino all'insediamento del nuovo conduttore.

In definitiva, l'affitto nel parco agrivoltaico non può essere costruito come un rapporto statico. Deve accompagnare il tempo del progetto, governare le fasi di passaggio e impedire che la componente agricola resti priva di un titolo stabile. Quando questo presidio manca, la fragilità temporale del rapporto diventa una patologia dell'intero assetto negoziale.

8. - Inadempimento agricolo, perdita dei requisiti agrivoltaici e rimedi contrattuali. Nel fondo agrivoltaico, la patologia del rapporto non può essere letta soltanto secondo lo schema ordinario dell'inadempimento dell'affittuario. Il problema non è solo stabilire se il conduttore abbia violato un obbligo contrattuale, ma verificare se quella violazione incida sulla continuità agricola che sorregge la qualificazione agrivoltaica dell'intervento. In altri termini, non tutte le irregolarità hanno lo stesso peso: alcune restano interne al rapporto agrario; altre mettono in discussione la coerenza del progetto verso l'amministrazione, il GSE o gli altri soggetti chiamati a controllarne l'attuazione.

Da qui deriva una prima distinzione necessaria. Da un lato, vi sono gli inadempimenti ordinari del conduttore, rilevanti nel rapporto tra concedente e affittuario; dall'altro, vi sono le condotte che incidono sulla funzione agricola del sito, perché rendono la coltivazione discontinua, non conforme al piano agronomico o non dimostrabile. Solo queste ultime assumono, nel parco agrivoltaico, un rilievo ulteriore. Non perché ogni violazione agricola diventi automaticamente una violazione "regolatoria", ma perché alcune deviazioni possono compromettere il presupposto stesso su cui il progetto è stato autorizzato o ammesso al beneficio.

Il parametro civilistico resta quello del grave inadempimento previsto dall'art. 5, legge n. 203/1982. Tuttavia, nel contesto agrivoltaico, la gravità non va valutata solo in base all'equilibrio interno del contratto agrario. Va considerato anche l'effetto della condotta sulla permanenza della componente agricola. L'omissione di una lavorazione, ad esempio, può avere un rilievo limitato se non incide sulla continuità

del ciclo colturale; diventa invece decisiva se impedisce di dimostrare che il fondo sia rimasto effettivamente destinato all'attività agricola.

Per questa ragione, la clausola sugli inadempimenti deve essere costruita con precisione. Non basta richiamare la generica violazione degli obblighi del conduttore. Occorre individuare le condotte che possono pregiudicare la tenuta agricola del progetto: abbandono della coltivazione, omissione delle lavorazioni essenziali, scostamenti non autorizzati dal piano agronomico, introduzione di colture incompatibili con l'impianto, mancata tenuta o trasmissione della documentazione, rifiuto di consentire verifiche, realizzazione di opere incompatibili con il sito, inosservanza reiterata delle decisioni assunte sulle materie riservate. La tipizzazione serve a evitare due errori opposti: trattare ogni irregolarità come causa di rottura del rapporto oppure sottovalutare condotte che, pur apparentemente gestionali, incidono sulla difendibilità esterna del requisito agricolo.

Il rimedio, però, non deve essere pensato subito in termini espulsivi. In un progetto agrivoltaico, la risoluzione del contratto può aggravare il problema che vorrebbe risolvere, perché interrompe proprio il titolo che consente la coltivazione. Per questo la prima risposta deve essere conservativa: contestazione puntuale, termine di adeguamento, indicazione delle misure correttive, produzione della documentazione mancante e verifica del riallineamento. Questa procedura non sostituisce il meccanismo dell'art. 5, legge n. 203/1982, né può eluderne le garanzie; opera su un piano diverso, quello della gestione immediata del rischio agrivoltaico.

Resta fermo che la fase patologica dell'affitto agrario è presidiata dalla disciplina speciale dell'art. 5, legge n. 203/1982. Il contratto può prevedere procedure interne di contestazione, riallineamento e documentazione, ma non può trasformarle in meccanismi diretti di risoluzione automatica incompatibili con il sistema legale. Anche l'eventuale clausola risolutiva espressa deve essere costruita con cautela, perché il modello commerciale dell'art. 1456 c.c. non può essere semplicemente trasposto in un rapporto agrario soggetto a regole inderogabili e a garanzie procedimentali proprie.

Il termine di adeguamento non deve essere una pausa formale. Deve servire a ricostruire la conformità del rapporto. Il conduttore dovrà indicare quali lavorazioni intende eseguire, quali documenti può produrre, quali scostamenti sono recuperabili e quali richiedono una modifica del piano agronomico. Nel frattempo, il soggetto che presidia il progetto deve poter acquisire dati, svolgere sopralluoghi, incaricare tecnici e predisporre le evidenze necessarie verso l'esterno. Il punto non è anticipare una risoluzione, ma impedire che una difformità gestibile diventi una perdita non più rimediabile del requisito agricolo.

Quando la deviazione persiste, ma non rende ancora impossibile la prosecuzione del rapporto, il contratto deve consentire interventi di riallineamento più incisivi: aggiornamento del piano agronomico, integrazione dei registri, ripresa delle lavorazioni omesse, rimozione delle opere incompatibili, ripristino delle superfici compromesse. Anche qui la clausola deve dire chi valuta l'adeguatezza delle misure, con quale supporto tecnico e con quali effetti. Una generica diffida ad adempiere resta insufficiente in un rapporto nel quale l'inadempimento può produrre effetti anche esterni al contratto.

Se, invece, il conduttore non è più in grado di assicurare la funzione agricola, il contratto deve prevedere un rimedio di continuità. La semplice cessazione del rapporto lascia il progetto scoperto. Può allora assumere rilievo un intervento sostitutivo temporaneo, ma solo se costruito con estrema cautela. L'intervento non deve diventare un subaffitto dissimulato, una subconcessione o una sostituzione stabile del conduttore in violazione dell'art. 21, legge n. 203/1982. Deve essere limitato, temporaneo, giustificato da esigenze di salvaguardia della coltivazione e, quando incide sull'assetto tipico del rapporto, ricondotto alle forme dell'accordo in deroga *ex art.* 45, legge n. 203/1982.

La risoluzione resta quindi il rimedio finale, non il primo. Deve essere collegata a violazioni determinate e realmente incompatibili con la prosecuzione: abbandono dell'attività, reiterata omissione delle lavorazioni essenziali, rifiuto di fornire documenti indispensabili, trasformazioni non autorizzate del fondo, mancata esecuzione delle misure correttive, impossibilità di mantenere la continuità colturale per causa imputabile al conduttore. Una clausola risolutiva troppo ampia non rafforza il contratto; lo espone a

contestazioni. Una clausola precisa, invece, consente di dimostrare perché quella violazione non è solo un inadempimento, ma un rischio per la permanenza della componente agricola.

Il contratto deve poi regolare gli effetti economici della patologia. Non tutti i danni hanno la stessa natura. Alcuni riguardano il rapporto agrario in senso stretto, come danni alle colture, alle opere o alle superfici. Altri riguardano il progetto, come costi di ricostruzione documentale, relazioni tecniche integrative, attività di ripristino, contestazioni amministrative o difficoltà nella gestione dell'incentivo. Queste voci non possono essere lasciate alla sola disciplina generale del risarcimento. Devono essere ricondotte a un sistema chiaro di rivalse, manleve e addebiti interni, proporzionato alla causa effettiva della criticità.

Una disciplina specifica dovrebbe, poi, riguardare il rischio di perdita, revoca o decadenza dai benefici connessi al progetto. Nei rapporti con il GSE, il soggetto esposto è normalmente il beneficiario o il titolare della posizione incentivante; tuttavia, la causa della contestazione può dipendere da condotte del conduttore agricolo, quali l'interruzione della coltivazione, la mancata produzione dei dati, l'omessa conservazione dei registri o l'inosservanza del piano agronomico. Il contratto deve, quindi, allocare espressamente questo rischio, prevedendo obblighi di cooperazione, manleve, indennizzi e rivalse proporzionati alla causa effettiva della perdita del beneficio. Diversamente, il titolare del progetto resta esposto verso l'esterno per fatti che, sul piano interno, dipendono dalla gestione agricola del fondo.

Resta, poi, il profilo più delicato: non ogni perdita di continuità agricola dipende dal conduttore. Può accadere che sia l'impianto a rendere la coltivazione più difficile o parzialmente ineseguibile: riduzione degli spazi utili, modifiche del *layout*, limitazioni di accesso, interventi manutentivi ricorrenti, interferenze con i mezzi agricoli, compressione delle finestre operative. In questi casi, la criticità può rilevare verso l'esterno, ma non può essere automaticamente imputata all'affittuario.

Per tali ipotesi serve una disciplina autonoma. Il contratto dovrebbe prevedere un accertamento tecnico in contraddittorio, volto a stabilire se la difficoltà dipenda dalla gestione agricola o dalla configurazione energetica del sito. Solo dopo questa verifica potranno essere rimodulati gli obblighi del conduttore, aggiornato il piano agronomico, riallocati i costi di adattamento o, nei casi più gravi, rivisto il rapporto. Senza questa distinzione, il rischio è scaricare sul coltivatore una disfunzione prodotta dall'impianto.

La patologia del contratto agrario nel parco agrivoltaico deve, quindi, essere governata secondo una logica diversa da quella ordinaria. Prima occorre capire se la deviazione incide davvero sulla continuità agricola; poi occorre stabilire a chi sia imputabile; solo infine si sceglie il rimedio. La finalità non è liberarsi rapidamente del contraente problematico, ma conservare, quando possibile, la funzione agricola del sito e rendere giuridicamente difendibile la qualificazione agrivoltaica del progetto.

9. - Considerazioni conclusive. Il punto di arrivo dell'analisi è chiaro: nel parco agrivoltaico l'affitto di fondo rustico resta utilizzabile, ma non può essere trattato come un ordinario contratto di conduzione agricola. La l. 3 maggio 1982, n. 203 non è incompatibile con l'agrivoltaico; è, piuttosto, insufficiente se applicata senza adattamenti a un modello nel quale la coltivazione non rileva più soltanto come attività economica dell'affittuario, ma anche come presupposto della qualificazione giuridica dell'impianto.

Il contratto non deve cambiare tipo, né trasformarsi in un contratto energetico; deve, però, essere costruito in modo da sostenere la funzione che assume nel progetto: mantenere stabile, effettiva e documentabile la componente agricola.

Da ciò discendono alcune conseguenze operative. Il diritto di superficie va delimitato e coordinato con il titolo agrario, perché una disponibilità energetica costruita in termini sostanzialmente esclusivi rende l'affitto solo formale. Le interferenze tra impianto e coltivazione vanno regolate in anticipo, attraverso materie riservate e procedure di coordinamento. La continuità colturale richiede di essere documentata, conservata e resa utilizzabile in sede di verifica. Durata, rinnovo, subentro e cessazione del rapporto esigono una disciplina idonea a evitare vuoti nella conduzione agricola. I rimedi, infine, vanno costruiti anzitutto in funzione del riallineamento e solo in via residuale in funzione della cessazione del rapporto.

Il profilo decisivo è proprio questo: nel parco agrivoltaico la continuità agricola non è soltanto un fatto

agronomico. È anche continuità del titolo, del soggetto responsabile, delle evidenze documentali e delle regole che governano l'interazione tra attività agricola e impianto. Una coltivazione effettiva, ma priva di un assetto contrattuale coerente, può non essere sufficiente a difendere la qualificazione agrivoltaica del progetto. Al contrario, un contratto ben costruito consente di trasformare la coltivazione da elemento materiale del fondo a componente giuridicamente organizzata dell'intervento.

In questa prospettiva, l'agrivoltaico non impone l'abbandono delle categorie tradizionali del diritto agrario, ma ne rivela i limiti quando esse vengono utilizzate in modo meccanico. L'affitto agrario resta uno strumento utile, purché venga integrato con regole capaci di governare un fondo a funzione composita, nel quale produzione agricola e produzione energetica coesistono senza confondersi.

Il vero tema, dunque, non è la possibilità astratta di impiegare l'affitto nel parco agrivoltaico, ma la sua concreta capacità di reggere la funzione che gli viene attribuita. Se riproduce lo schema ordinario dell'affitto rustico, rischia di diventare un titolo debole, incapace di sostenere la componente agricola del progetto. Se, invece, disciplina aree, obblighi, decisioni, documentazione, durata e rimedi, diventa il presidio giuridico della continuità colturale.

L'agrivoltaico, in definitiva, non rende superato l'affitto agrario, ma ne impone una lettura più esigente. Il fondo resta agricolo, ma non è più governabile come se fosse destinato a un'unica funzione. Proprio qui si misura la capacità del diritto agrario contemporaneo di confrontarsi con modelli produttivi ibridi, nei quali la tutela dell'attività agricola non dipende più solo dalla sua presenza materiale, ma dalla sua effettiva organizzazione giuridica.