

# Semplificazioni fotovoltaico anche per centri storici: nuove aree idonee e stop a divieti generici dei Comuni

Il decreto Aree idonee 2025 amplia le zone dove installare impianti fotovoltaici con procedura semplificata, includendo per legge gli edifici e le loro pertinenze. Cade il divieto dei regolamenti comunali “a priori”, mentre il parere della Soprintendenza diventa non vincolante. Restano però limiti. Dettagli e tabella di confronto.

di [Lisa De Simone](#) – 02.12.25

Intervento urgente del governo per **accelerare l’installazione dei pannelli solari** ed uscire dalla fase di stallo dovuta ai divieti incrociati da parte delle amministrazioni locali, per garantire il rispetto del PNRR e dei piani europei sulle rinnovabili. Con il [decreto 175/2025 “Transizione 5.0-Aree idonee”](#) in vigore dal 25 novembre e ora all’esame del Senato, viene **ampliata la lista delle aree idonee per le quali e procedure sono semplificate**, con l’aggiunta tra queste delle **“coperture degli edifici e relative aree pertinenziali”**.

Stabilito poi che per le Amministrazioni è sempre **vietato “prevedere divieti generali e astratti all’installazione di impianti a fonti rinnovabili”**. Inoltre, nel caso in cui si tratti di aree nei **centri storici**, il **parere della Soprintendenza** deve essere richiesto ma **“non è vincolante”**, per cui l’amministrazione può procedere comunque. Via libera senza condizioni, infine, agli **impianti agrivoltaici** come espressamente definiti.

Dall’11 dicembre, poi, andranno in vigore anche le **modifiche al Testo Unico Rinnovabili** contenute nel decreto legislativo “Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 25 novembre 2024, n. 190 recante disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili” [pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 26 novembre](#). Tra le novità di quest’ultimo testo la definizione di **“revisione della potenza”**, che ora include esplicitamente negli impianti anche i sistemi di accumulo, la nuova definizione di **“infrastrutture indispensabili”**, estesa anche alle infrastrutture di trasformazione dell’energia, la **compatibilità degli impianti con gli strumenti urbanistici**. Ecco intanto un’**analisi delle novità già in vigore**.

## Edifici come aree idonee: il principio di fondo

Il **nuovo articolo 11-bis** del D.lgs. 190/2024, inserito dall’art. 2 del decreto 175/2025, **qualifica espressamente come aree idonee “gli edifici e le strutture edificate e relative superfici esterne pertinenziali”** (comma 1, lettera I, punto 3).

Questo significa che **qualsiasi edificio** – residenziale, commerciale, industriale – diventa per legge un’area idonea all’installazione di impianti fotovoltaici, **a prescindere dalla sua collocazione urbanistica**. La qualificazione come area idonea comporta conseguenze procedurali rilevanti: per gli impianti che ricadono interamente in aree idonee scattano infatti **semplificazioni autorizzative significative**.

## Quando il parere della Soprintendenza non è più vincolante

In questo ambito il **nuovo articolo 11-quater** stabilisce due principi:

1. Per gli interventi a **basso impatto ambientale (allegati A e B del Testo unico rinnovabili)** che insistano in aree idonee, la realizzazione “non è subordinata all’acquisizione dell’autorizzazione dell’autorità competente in materia paesaggistica”, la quale si esprime con **“parere obbligatorio e non vincolante”** (comma 1). In pratica: chi installa pannelli fotovoltaici su un edificio qualificato come area idonea non deve richiedere l’autorizzazione paesaggistica. La Soprintendenza esprime un parere (se necessario in caso di immobile o di area vincolata), ma questo **parere non può bloccare l’intervento**. Se il parere non arriva, l’autorità procedente provvede comunque sulla domanda. Questo vale anche nel caso dei siti tutelati Unesco.
2. Per gli interventi dell’**allegato C** (autorizzazione unica), il **parere paesaggistico resta obbligatorio ma diventa non vincolante**, anche ai fini della valutazione di impatto ambientale. I termini del procedimento di autorizzazione unica sono ridotti di un terzo. Questa semplificazione si applica **solo se l’impianto ricade interamente in un’area idonea** (comma 3), mentre se anche solo una parte dell’impianto è fuori dall’area idonea, la norma non opera.

## La fascia di rispetto di 500 metri dai beni tutelati

C'è comunque un **limite importante**. L'articolo 11-bis, comma 4, lettera m, stabilisce che le regioni non possono qualificare come idonee "le aree ricomprese nel perimetro dei beni sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio né quelle incluse in una fascia di rispetto di tre chilometri, nel caso di impianti eolici, e di cinquecento metri, nel caso di impianti fotovoltaici, dal perimetro dei beni medesimi". Questo significa che **un edificio collocato entro 500 metri da un bene vincolato perde la qualificazione di area idonea** per quanto riguarda l'installazione di pannelli fotovoltaici senza PAS.

In concreto: **chi installa fotovoltaico su un edificio non vincolato ma situato entro 500 metri da un bene tutelato** (ad esempio una chiesa monumentale, un palazzo storico vincolato, un'area archeologica) **non può beneficiare delle semplificazioni previste per le aree idonee**. L'intervento resta comunque possibile, ma torna soggetto alle **autorizzazioni ordinarie, compresa l'autorizzazione paesaggistica vincolante**.

Fuori dalla fascia dei 500 metri, invece, l'edificio è area idonea a tutti gli effetti e scattano le semplificazioni.

## Stop a divieti generici, cosa cambia nei centri storici

Con il decreto, poi, al di là delle fasce di rispetto appena viste, **per le amministrazioni locali non è più possibile vietare i pannelli in via generica**. L'articolo 11-bis, comma 4, lettera d, stabilisce infatti espressamente "l'impossibilità di prevedere divieti generali e astratti all'installazione di impianti a fonti rinnovabili".

Questo significa che un regolamento comunale o un piano paesaggistico **non può più vietare in via preventiva i pannelli fotovoltaici "in tutto il centro storico" o "in tutte le zone A"**. Chi installa pannelli su un edificio in centro storico non vincolato e situato oltre i 500 metri da beni tutelati ha diritto alle semplificazioni previste per tutte le aree idonee.

## Terreni agricoli, sempre consentito l'agrivoltaico

Anche per i terreni agricoli il decreto introduce novità significative. Se da una parte è **confermato il divieto in caso di nuovi impianti a terra**, è messo nero su bianco che gli **impianti agrivoltaici sono invece "sempre consentiti"**, considerando che questa tipologia di impianto è in grado di preservare la **continuità delle attività colturali e pastorali**.

E per evitare qualunque problematica interpretativa è introdotta anche una **definizione specifica**. L'impianto infatti in questo caso "può prevedere la rotazione dei moduli collocati in posizione elevata da terra e l'applicazione di strumenti di agricoltura digitale e di precisione".

## Altre aree idonee ampliate per il fotovoltaico

Oltre agli edifici, il decreto **amplia significativamente il catalogo delle aree idonee** specificamente per gli impianti fotovoltaici. L'articolo 11-bis, comma 1, lettera l, aggiunge alle aree idonee generali (siti di bonifica, cave cessate, discariche chiuse, ferrovie, autostrade, aeroporti, demanio militare e statale) una serie di aree utilizzabili **solo per fotovoltaico**:

- aree **interne agli stabilimenti industriali** sottoposti ad autorizzazione integrata ambientale, più le aree **agricole** in un perimetro di 350 metri dallo stabilimento;
- aree a destinazione **industriale, direzionale, artigianale, commerciale, logistica** o destinate a **centri di elaborazione dati**;
- aree adibite a **parcheggi**, limitatamente alle strutture di copertura;
- **invasi idrici, laghi di cave e miniere dismesse** o degradate;
- **impianti del servizio idrico integrato** e relative aree di pertinenza.

## Vincoli per le regioni: limiti alla pianificazione

Il decreto pone poi **limiti precisi alla potestà pianificatoria regionale**. L'articolo 11-bis, comma 4, lettera g, stabilisce infatti che "al fine di preservare la destinazione agricola dei suoli, **le aree agricole qualificabili come aree idonee a livello regionale non sono inferiori allo 0,8 per cento** delle superfici agricole utilizzate (SAU) **né superiori al 3 per cento** delle SAU medesime". Le regioni possono definire percentuali specifiche a livello comunale (lettera h), ma devono muoversi entro questo corridoio.

Le regioni hanno **120 giorni dall'entrata in vigore del decreto** (quindi entro il **22 marzo 2026**) per individuare con propria legge aree idonee ulteriori rispetto a quelle già qualificate dal decreto (comma 3). In caso di mancata adozione o di mancata ottemperanza ai principi stabiliti dal decreto, si applica il **potere sostitutivo statale** ai sensi dell'articolo 41 della legge 234/2012.

### La piattaforma digitale per il monitoraggio

Infine il nuovo **articolo 12-bis** prevede l'istituzione di una **piattaforma digitale per le aree idonee**, gestita dal MASE con supporto del GSE e aperta alla consultazione pubblica. La piattaforma include un "contatore delle SAU utilizzate per l'installazione di impianti da fonti rinnovabili", alimentato dai dati regionali.

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore (quindi **entro il 21 gennaio 2026**), con decreto del MASE previa intesa in Conferenza unificata, saranno **disciplinate le modalità di funzionamento** della piattaforma.

### Confronto disciplina aree idonee fotovoltaico

<b>Aspetto</b>	<b>Vecchia disciplina (art. 20 D.lgs. 199/2021)</b>	<b>Nuova disciplina (art. 11-bis D.lgs. 190/2024 modificato dal DL 175/2025)</b>
<b>Edifici come aree idonee</b>	Non previsto esplicitamente. Gli edifici rientrano nelle aree idonee solo attraverso interpretazione o rinvio ad altre disposizioni.	Qualificazione espressa: "gli edifici e le strutture edificate e relative superfici esterne pertinenziali" sono aree idonee (comma 1, lett. l, punto 3).
<b>Fascia rispetto beni tutelati</b>	Art. 20 comma 8 lett. c- quater: 500 metri per fotovoltaico, 3 km per eolico. Ma norma generale, non specifica per edifici.	Art. 11-bis comma 4 lett. m: 500 metri per fotovoltaico, 3 km per eolico. Limite vincolante per qualificazione aree idonee da parte delle regioni.
<b>Parere paesaggistico in aree idonee</b>	Art. 22: parere obbligatorio e non vincolante per impianti in aree idonee. Se non arriva il parere, l'autorità procedente provvede comunque.	Art. 11-quater: per Allegati A e B in aree idonee, realizzazione non subordinata ad autorizzazione paesaggistica. Parere obbligatorio ma non vincolante. Per Allegato C: parere non vincolante anche ai fini VIA. Termini ridotti di 1/3. Vale solo se impianto INTERAMENTE in area idonea.
<b>Fotovoltaico a terra in zone agricole</b>	Art. 20 comma 1-bis (introdotto da DL 63/2024): fotovoltaico a terra in zone agricole consentito solo in aree limitate (rifacimento senza incremento area, cave, discariche, stabilimenti industriali+500m, autostrade+300m). Eccezioni: CER, progetti PNRR/PNC.	Art. 11-bis comma 2: conferma divieto generale con stesse eccezioni del comma 1-bis precedente. Novità: aggiunta esplicita che agrivoltaico è sempre consentito (moduli in posizione elevata).
<b>Definizione agrivoltaico</b>	Non presente nel D.lgs. 199/2021. Riferimenti generici in altre norme.	Art. 4 comma 1 lett. f-bis: "impianto fotovoltaico che preserva la continuità delle attività colturali e pastorali sul sito di installazione. Al fine di garantire la continuità delle attività

<b>Aspetto</b>	<b>Vecchia disciplina (art. 20 D.lgs. 199/2021)</b>	<b>Nuova disciplina (art. 11-bis D.lgs. 190/2024 modificato dal DL 175/2025)</b>
		colturali e pastorali, l'impianto può prevedere la rotazione dei moduli collocati in posizione elevata da terra e l'applicazione di strumenti di agricoltura digitale e di precisione."
<b>Altre aree idonee specifiche per fotovoltaico</b>	Art. 20 comma 8 lett. c-ter: stabilimenti industriali AIA + agricole entro 500m; aree adiacenti autostrade entro 300m.	Art. 11-bis comma 1 lett. l: oltre a stabilimenti+350m e autostrade+300m, aggiunge: edifici e pertinenze, aree industriali/direzionali/artigianali/commerciali/logistica/data center, parcheggi (solo coperture), invasi idrici e laghi cave, impianti servizio idrico integrato.
<b>Limiti SAU per aree idonee agricole</b>	Non previsto.	Art. 11-bis comma 4 lett. g: le aree agricole qualificabili come idonee a livello regionale non possono essere inferiori allo 0,8% delle SAU né superiori al 3% delle SAU. Possibili percentuali specifiche a livello comunale (lett. h).
<b>Divieto di divieti generici</b>	Principio implicito ma non espresso con chiarezza nel testo normativo.	Art. 11-bis comma 4 lett. d: stabilisce espressamente "impossibilità di prevedere divieti generali e astratti all'installazione di impianti a fonti rinnovabili".

Leggi anche

**Pannelli fotovoltaici nei centri storici: sentenza favorevole del Consiglio di Stato [Clicca qui](#)**

Articolo tratto da *EdilTecnico*