



*Regione Siciliana*

ASSESSORATO DELL'ENERGIA  
E DEI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITÀ  
DIPARTIMENTO REGIONALE DELL'ENERGIA  
*IL DIRIGENTE GENERALE*

Palermo, 14/11/2025

Risposta a nota n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_

**N. di prot.** 39593 (fasc. iride n. 17695/2025)

**OGGETTO:** Procedimenti di autorizzazione unica per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile *ex art. 9, D.lgs. n. 190/2024 - Dimostrazione della disponibilità giuridica dei suoli. Ottemperanza sentenze TAR Sicilia n. 2131 e n. 2133/2025 Disposizioni. Circolare.*

Servizio 3 - Autorizzazioni infrastrutture  
e impianti energetici  
Sede

e, p.c. Sig. Assessore dell'energia e dei servizi  
di pubblica utilità  
Palermo

Area affari legali e contenzioso  
Sede

Agli operatori del settore  
Loro sedi

Come noto, tra la documentazione richiesta ai soggetti proponenti per l'avvio dei procedimenti di autorizzazione alla costruzione ed esercizio di impianti da fonte rinnovabile di energia, rileva quella afferente la "disponibilità giuridica dei suoli" ove realizzare gli impianti medesimi.

Orbene, è ormai pacifico nella giurisprudenza e nella prassi che la suddetta locuzione non coincide con l'acquisizione del diritto di proprietà, riferendosi piuttosto (o anche) alla possibilità non precaria di uso del bene "suolo" a mezzo di un titolo giuridico valido ed efficace.

E infatti l'**art. 2, comma 2, della L.R. 29/11/2015, n. 29**, che disciplina la questione, così dispone: «*All'istanza di autorizzazione unica ai sensi dell'articolo 12, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 e successive modifiche ed integrazioni, in ordine alle aree su cui realizzare gli impianti di cui al comma 1, il proponente allega la seguente documentazione:*

- a) titolo di proprietà ovvero di altro diritto reale di godimento desumibile dai registri immobiliari;*
- b) atti negoziali mortis causa o inter vivos ad efficacia reale od obbligatoria, di durata coerente rispetto al periodo di esercizio dell'impianto, in regola con le norme fiscali sulla registrazione e debitamente trascritti;*
- c) provvedimenti di concessione o assegnazione del suolo rilasciati dall'autorità competente».*

Ebbene, per diffusa e costante applicazione nella prassi da parte delle regioni e delle province delegate (amministrazioni competenti al rilascio delle autorizzazioni uniche in parola), e nessun intervento censorio da parte della giurisprudenza, tra gli atti sopra citati sono stati ritenuti sufficienti i contratti preliminari, debitamente registrati e trascritti, di acquisto della proprietà o di altro diritto reale di godimento delle aree interessate alla costruzione degli impianti, da depositarsi al momento della presentazione dell'istanza, ovviamente qualora i proponenti non fossero già proprietari o titolari di altri diritti reali sulle aree di sedime dell'impianto.

Quanto sopra era previsto dalla "Lista di controllo" (c.d. *Check list*) della documentazione richiesta ai proponenti in subordine all'avvio del procedimento autorizzatorio, pubblicata sulla pagina *internet* del Dipartimento regionale dell'energia.

Va da sé che propedeuticamente all'effettiva realizzazione dell'opera, l'Amministrazione ha sempre richiesto i conseguenti contratti definitivi.

Recentemente l'Amministrazione, in base a un mutato orientamento esegetico rispetto al su menzionato art. 2 della L.R. n. 29/2015, aveva ritenuto di dover richiedere ai proponenti, immediatamente prima del rilascio del provvedimento di autorizzazione unica e nel caso in cui essi avessero depositato "contratti preliminari" al momento della presentazione dell'istanza, i relativi contratti definitivi attestanti la disponibilità giuridica delle aree di sedime dei realizzandi impianti, ancorché successivamente alla conferenza di servizi decisoria conclusasi favorevolmente.

Tuttavia, con le **sentenze n. 2131 e n. 2133 del 30/9/2025**, il TAR Sicilia, sezione V, accogliendo il ricorso di due società del settore eolico a cui erano stati richiesti, appunto, i contratti definitivi quale presupposto per il rilascio dell'A.U., aderendo alla prassi amministrativa anteriore al mutato orientamento di cui si è detto sopra, ha confermato che possono essere ritenuti idonei anche i contratti preliminari regolarmente registrati e trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., poiché «...riguardo al principio di proporzionalità, imporre la stipula e la produzione di contratti definitivi prima ancora del rilascio dell'autorizzazione determinerebbe un aggravio ingiustificato per l'operatore, costringendolo a sostenere costi e vincoli patrimoniali senza avere la certezza dell'esito favorevole del procedimento, con un sacrificio eccessivo rispetto alla tutela perseguita dal legislatore. In tal senso, [...], il deposito dei contratti definitivi può essere rinviato alla fase successiva al rilascio dell'autorizzazione;...».

L'Amministrazione, pertanto, dopo aver chiesto apposito avviso in merito all'Avvocatura distrettuale dello Stato di Palermo, non ha interposto appello al CGARS avverso le suddette sentenze, e ha quindi deciso di ottemperarle ed estendere il giudicato alle fattispecie analoghe.

**Alla luce di quanto sopra, si dispone quanto segue:**

- a) nei decreti autorizzatori dovrà essere inserita una specifica prescrizione afferente l'obbligo di produzione, sensi dell'art. 2 L.R. n. 29/2015 cit., dei titoli definitivi attestanti la disponibilità giuridica dei suoli da parte del soggetto proponente che al momento dell'istanza aveva depositato contratti preliminari, e ciò prima o contestualmente alla comunicazione all'Amministrazione della data di avvio dei lavori, a pena di decadenza del proponente medesimo dall'autorizzazione già ottenuta, nonché adeguare in tal senso la su citata "Lista di controllo";
- b) i procedimenti di autorizzazione unica ancora non conclusi alla data della presente circolare dovranno essere adeguati alla disposizione di cui sopra;
- c) eventuali comunicazioni di improcedibilità o di diniego dell'istanza di autorizzazione motivate dalla mancata produzione dei contratti definitivi anteriormente al rilascio dell'autorizzazione unica medesima, dovranno essere riavviati per tenere conto della disposizione di cui alla lett. a).

\*\*\*\*\*

La presente circolare verrà pubblicata integralmente nella pagina *internet* del Dipartimento regionale dell'energia e nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

**Il Dirigente generale**  
*dott. Carmelo Frittitta*

**Il Dirigente dell'Area affari legali  
e contenzioso**  
*avv. Vincenzo Cusimano*