



VADEMECUM

Accatastamento impianto fotovoltaico

Con questo breve Vademecum la Commissione Catasto del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Udine cercherà di fornire alcune indicazioni normative e pratiche per i casi di specie, con specifiche istruzioni operative circa l'accatastamento degli impianti fotovoltaici, tenendo conto delle norme vigenti e dei documenti di prassi già emanati.

Premesse

Come chiarito dalla Circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013, il concetto di "bene mobile" o "immobile" differisce se si opera in ambito fiscale o catastale. In ambito catastale, gli impianti fotovoltaici si considerano, generalmente, beni immobili e vanno dichiarati in Catasto in coerenza con i criteri indicati ai paragrafi 2.1 e 2.2, della Circolare n. 36/E del 2013, nonché della Risoluzione n. 3/T del 2008.

L'obbligo di accatastamento deriva dalla capacità dell'unità immobiliare di produrre un reddito temporalmente rilevante e, ai fini dell'obbligo, non rileva l'eventuale amovibilità dell'impianto. Questo orientamento trova conferma in numerose pronunce della Corte di Cassazione a seguito del contenzioso tra le società elettriche e l'Agenzia delle Entrate – Territorio sull'inclusione delle turbine elettriche nella determinazione della rendita catastale delle centrali; sulle basi di quanto definito dall'art. 1 quinquies del D.L. 31 marzo 2005, n. 44 convertito con modificazione dalla L. 88 del 31 maggio 2005 e, non per ultima, la sentenza di Corte Costituzionale n. 162 del 20 maggio 2008.

È necessario, ai fini di questa trattazione, fare una distinzione tra gli impianti fotovoltaici censibili come unità immobiliari autonome ed impianti posti su edifici o realizzati in aree di pertinenza (comuni o esclusive) di unità già censite al Catasto Fabbricati.

Fonti :

- *Circolari esplicative e Modalità Operative emanate dall'Agenzia delle Entrate*
- Decreto del Ministero dello Sviluppo economico del 19.02.2007 "Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare"
- Risoluzione n. 3/T del 06.11.2008 "Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici"
- Circolare n. 32/E del 06.07.2009 "Imprenditori agricoli - produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché di carburanti e di prodotti chimici derivanti prevalentemente da prodotti del fondo: aspetti fiscali. Articolo 1, comma 423, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni."
- Nota n. 31892 del 22.06.2012 "Accertamento degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici"
- Circolare n. 36/E del 19.12.2013 "Impianti fotovoltaici – Profili catastali e aspetti fiscali"
- Circolare 2E del 01.02.2016 "Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).
- Nota n. 60244 del 27.04.2016 "Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni art. 1 commi 21 e seguenti della Legge n. 2008 del 2015"
- Circolare 27/E del 13.06.2016 "Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130 anni del Catasto"



Impianto fotovoltaico di entità catastale autonoma



I pannelli fotovoltaici che compongono l'impianto, utilizzati singolarmente o, come accade più spesso, uniti ad altri in modo da formare il "campo fotovoltaico", vengono fissati su una particolare struttura di sostegno che, negli impianti a terra (posati sul suolo o sul lastrico solare), consiste in un reticolato formato da pali metallici verticali sormontati da binari orizzontali. I pali verticali della struttura di sostegno sono stabilizzati mediante loro infissione alla superficie su cui poggiano mediante la realizzazione di plinti o altri basamenti.

Un componente fondamentale dell'impianto fotovoltaico è la cabina inverter, spesso posizionata all'esterno dell'impianto, il cui ruolo è quello di trasformare l'energia elettrica prodotta dai pannelli da corrente continua a corrente alternata, utilizzabile dalla rete elettrica domestica e dalla pubblica distribuzione.

Il riferimento normativo principale in tema di fabbricati destinati a centrali elettriche è l'art. 1 quinquies D.L. 31 marzo 2005, n. 44, convertito in L. 31 maggio 2005, n. 88, nel quale si precisa che "i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso. Pertanto, concorrono alla determinazione della rendita catastale [...] gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze dell'attività industriale [...] anche se fisicamente non incorporati al suolo".

Vengono definiti "entità catastali autonome" quegli impianti fotovoltaici da censire autonomamente, in quanto centrali di produzione di energia elettrica.

In questi casi l'impianto non serve ad alimentare le necessità energetiche di un'abitazione, ma a vendere energia e quindi generare guadagni.



Sono censibili nella categoria "D/1 - opifici" oppure "D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" e di conseguenza la loro rendita viene determinata attraverso una stima diretta, proposta dal professionista esterno, controllata ed eventualmente modificata dai tecnici catastali.

Il valore catastale di tali impianti è stabilito dalla Legge 28 dicembre 2015 n. 208 – Legge di Stabilità 2016, art. 1, comma 21 e dipende, oltre che dalle sue dimensioni, anche dalle seguenti componenti :

- il suolo (impianti a terra), ovvero l'elemento strutturale (solaio, copertura) su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici (impianti realizzati su costruzioni);
- gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione;
- le sistemazioni viarie, quali eventuali recinzioni, platee di fondazione, viabilità, etc.

Tale Legge ha introdotto sostanziali cambiamenti in merito alla determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, censite rispettivamente nei gruppi D ed E, in particolare per le componenti impiantistiche.

Nel caso di impianti fotovoltaici dichiarati a decorrere dal 01 gennaio 2016, ma entrati in funzione in data anteriore, sarà necessario far riferimento ai valori ante Legge di Stabilità 2016.

Nel caso in cui sorga la necessità, per eventuali finalità civilistiche, di individuare separatamente il fabbricato e l'installazione fotovoltaica realizzata su di una copertura, si procede preliminarmente al frazionamento del fabbricato, individuando con i rispettivi subalterni le porzioni che costituiscono l'unità immobiliare.

In particolare deve essere preliminarmente individuato il lastrico solare da censire in categoria F/5, oggetto di trasferimento di diritti reali e, successivamente, ultimata la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, si deve procedere alla presentazione della dichiarazione di variazione in categoria D/1, ovvero in D/10, qualora in possesso dei requisiti per il riconoscimento del carattere di ruralità.

In caso di realizzazione diretta da parte della ditta proprietaria, l'unità può essere censita direttamente in categoria D/1 o D/10.



Ruralità degli impianti fotovoltaici



L'art. 1, comma 423, della Legge 23 dicembre 2005, n. 266 e s.m.i., stabilisce che la produzione e la cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili fotovoltaiche effettuate dagli imprenditori agricoli, si considera attività connessa ai sensi dell'articolo 2135, terzo comma, del Codice Civile e produttiva di reddito agrario.

Con Circolare n. 32/E del 06.07.2009, sono stati individuati specifici criteri al fine di concretizzare un significativo rapporto con l'attività agricola stessa, recependo i requisiti indicati dal Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali. Per poter qualificare la produzione di energia come produttiva di reddito agrario, la stessa necessita di un collegamento con l'attività agricola tipica, caratterizzata dalla presenza di un'azienda con terreni coltivati dallo stesso imprenditore.

Gli immobili che ospitano gli impianti fotovoltaici realizzati su fondi agricoli e che soddisfano i requisiti sopra richiamati, devono essere classificati con il carattere di ruralità.

Si deve accertare, in sintesi :

- che esista l'azienda agricola, ossia che si riscontri la presenza di terreni e fabbricati che congiuntamente siano correlati alla produzione agricola ovvero, sulla base di quanto stabilito dall'art. 9, comma 3, lettera c) del Decreto Legge 30 dicembre 1993, n. 5574, il fondo deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati (fatta eccezione per alcune fattispecie, in relazione alle quali tale limite è ridotto a 3.000 metri quadrati), fermo restando che le



particelle interessate devono essere iscritte al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario;

- che sia soddisfatto uno dei requisiti oggettivi richiamati ai punti 1 e 2 del citato paragrafo 4 della Circolare n. 32/E del 2009 relativi alla quantità di energia prodotta.

Alla luce delle suddette indicazioni, la produzione e la cessione di energia fotovoltaica da parte di imprenditori agricoli è sempre produttiva di reddito agrario per la parte generata dai primi 200 KW di potenza nominale installata. Diversamente, se generata da impianti di potenza superiore ai superiori a 200 KW, l'energia prodotta in eccesso rispetto a quella che sarebbe derivata da un impianto di potenza fino a 200 KW, è produttiva di reddito agrario solo se ricorre uno dei requisiti richiamati alle lettere a), b) e c) del punto 2 del paragrafo 4 della Circolare n. 32/E del 2009.

Al fine di rendere omogenei i criteri che presiedono agli adempimenti catastali con i principi di attrazione nelle norme tributarie, si deve ritenere superata l'indicazione della richiamata Circolare n. 32, secondo cui, ai fini della connessione, i terreni devono essere ubicati nello stesso comune in cui è sito l'impianto fotovoltaico, ovvero in comuni confinanti.

Agli immobili ospitanti le installazioni fotovoltaiche, censiti autonomamente e strumentali alle attività agricole, andrà attribuita la categoria D/10 "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", introdotta con Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, con rendita definita secondo le consuete disposizioni di prassi.

In tal caso, alla dichiarazione deve essere unita l'autocertificazione redatta sui modelli allegato C e relativo allegato A conformi al Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 luglio 2012, oltre ad una specifica relazione contenente le informazioni utili alla verifica dei requisiti di ruralità.

In caso di immobili già censiti in categoria D/1 o D/10 è possibile richiedere l'assegnazione del requisito di ruralità tramite:

- a) apposito modello fornito dall'Agenzia del Territorio
- b) presentazione di Variazione Docfa con relativa causale codificata, a cui dovranno essere allegati i modelli di cui al DM 26.07.2012 (pratica soggetta a pagamento tributi)

Nota : Le richieste di ruralità possono essere presentate esclusivamente per le UIU censite nelle categorie ordinarie (C o A); per gli immobili censiti in categoria D1 va obbligatoriamente presentato il DOCFA semplificato (DM Economia e Finanze 26 luglio 2012). Per gli immobili in categoria D/10 occorre verificare che ci sia la continuità della ruralità ed eventualmente comunicare le variazioni soggettive/oggettive per le quali continua a permanere la ruralità. Viceversa, se si tratta di immobile che ha perso la ruralità in data antecedente, è necessario presentare un DOCFA per portarlo nell'opportuna categoria speciale con data di efficacia corrispondente alla perdita del requisito di ruralità, successivamente l'ulteriore DOCFA per l'attribuzione della categoria D/10.



Imbullonati

Le disposizioni di cui all'art. 1, comma 22, della legge di Stabilità 2016 prevedono la possibilità, da parte degli intestatari catastali degli immobili a destinazione speciale e particolare censibili nelle categorie dei Gruppi D e E, di presentare atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti, al fine di escludere dalla stima "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo".

Con riferimento agli impianti fotovoltaici, l'Agenzia delle Entrate, con circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, che si pone in difformità rispetto a quanto affermato nella Nota n. 31892 del 22 giugno 2012 sopra citata, ha precisato che tra gli elementi da escludere dalla stima rientrano, ad esempio, gli inverter e i pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.



Determinazione della rendita catastale

Laddove, per gli immobili in esame, non sia riscontrabile localmente un mercato delle locazioni o delle compravendite sufficientemente dinamico, occorre fare riferimento al procedimento indiretto di stima della rendita catastale, attraverso l'applicazione dell'approccio al costo di ricostruzione deprezzato.

Un impianto fotovoltaico è un impianto destinato alla produzione di energia elettrica che sfrutta, a tal fine, l'energia della radiazione solare mediante l'effetto fotovoltaico.

Un impianto è composto essenzialmente da:

- pannelli fotovoltaici;
- inverter;
- strutture di supporto orientabili o fisse;
- quadri elettrici, contatori, cavi e morsetti, trasformatore.

Nella stima di tali impianti, oltre al costo dell'impianto stesso, devono essere considerate tutte le componenti immobiliari, tra cui il suolo, gli eventuali locali tecnici, le sistemazioni varie (come recinzioni, platee di fondazione e viabilità), e gli impianti di allarme e videosorveglianza.

Pertanto, per gli impianti integrati nella costruzione, e per tutte le dichiarazioni riguardanti variazioni di impianti fotovoltaici precedenti il 01 gennaio 2016, la rendita catastale degli impianti sarà determinata in base alla potenza dell'impianto applicando un costo "chiavi in mano" unitario al KWp, a cui aggiungere tutte le voci sopra elencate relative al suolo, alle costruzioni e agli impianti generici. Per tutte le dichiarazioni successive al 01 gennaio 2016, e per tutte le dichiarazioni di scorporo degli impianti realizzate ai sensi della L. n 208/2015, nella stima catastale degli impianti fotovoltaici non sono oggetto di stima gli inverter e i pannelli fotovoltaici con i relativi sistemi di ancoraggio.

Gli Uffici Territoriali Provinciali, hanno recentemente adottato prontuari con lo scopo di adeguare il prezzario di massima per le stime delle u.i.u. a destinazione speciale particolare, in riferimento all'epoca censuaria '88/89 già in uso ed utilizzato come utile riferimento dai tecnici professionisti, pertanto nella redazione delle dichiarazioni Docfa riguardanti gli impianti fotovoltaici il tecnico professionista dovrà tener conto del prezzario adottato nella Provincia di cui è ubicato l'immobile.

Nel caso di impianti fotovoltaici dichiarati a decorrere dal 01 gennaio 2016, ma entrati in funzione in data anteriore, si farà riferimento alle tariffe già applicate, salvo poi la rappresentazione del Do.C.Fa in conformità della circolare n. 2/2016.

Impianti posti su edifici o pertinenza già censiti



Diversa è l'obbligatorietà di accatastamento degli impianti di pertinenza di un immobile, così come definito nella circolare n. 27/E del 2016 dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso di installazioni fotovoltaiche su unità già censite al Catasto Fabbricati, non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto, né come unità immobiliare autonoma, né come variazione della stessa, qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti :

- la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico installato non sia superiore a 3 chilowatt per ogni unità immobiliare servita dall'impianto stesso.

$$P_n \text{ (kW)} \leq 3 \text{ kW/U}$$

Con P_n = potenza nominale (kW)

U = numero di unità immobiliari servite dall'impianto.

- la potenza nominale complessiva, espressa in chilowatt, non sia superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano.

$$P_n \text{ (kW)} \leq 3 \text{ kW} \times U$$

P_n = potenza nominale (kW)

U = numero di unità immobiliari servite dall'impianto (direttamente o solo per le parti comuni).



- per le installazioni ubicate al suolo, il volume individuato dall'intera area destinata all'intervento (comprensiva, quindi, degli spazi liberi che dividono i pannelli fotovoltaici) e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, sia inferiore a 150 m³, equiparate a tettoie in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

$$V (m^3) \leq 150 m^3$$

Le installazioni fotovoltaiche architettonicamente integrate o parzialmente integrate (definite all'art. 2 del Decreto dello Sviluppo economico del 19 febbraio 2007) e quelle realizzate su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari censiti al catasto edilizio, non risentono dell'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili. Di conseguenza non hanno autonoma rilevanza catastale, e costituiscono semplici pertinenze delle unità immobiliari, le porzioni di immobili ospitanti gli impianti di produzione di energia di modesta entità, in termini dimensionali e di potenza, come, ad esempio, quelli destinati prevalentemente ai consumi domestici.

Allorquando l'impianto fotovoltaico ne incrementa il valore capitale (o la relativa redditività ordinaria) di una percentuale pari al 15% o superiore, in accordo alla prassi estimativa adottata dall'amministrazione catastale, è necessario rivedere il classamento e la rendita dell'unità immobiliare principale.

E' necessario inoltre procedere alla presentazione della planimetria catastale aggiornata, rappresentando il piano copertura con l'indicazione dei pannelli in linea tratteggiata (circolare 36E/2013 e nota 31892/2012), utilizzando la causale : "altre – installazione impianti tecnologici" e procedendo alla soppressione e costituzione di un nuovo subalterno.

Agli immobili ospitanti le installazioni fotovoltaiche, censiti autonomamente e strumentali alle attività agricole per connessione alle stesse come sopra specificato, nel caso in cui ricorra l'obbligo di dichiarazione ai sensi degli articoli 20 e 28 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 6525, dovrà essere attribuita la categoria "D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", introdotta con decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, con rendita definita secondo le consuete disposizioni di prassi.



Calcolo dell'aumento di rendita con impianto fotovoltaico

Raramente l'installazione di pannelli solari provoca effettivamente un aumento pari o superiore al 15% del valore catastale dell'immobile. Ma come **calcolare l'aumento di rendita per capire se vi sia obbligo di accatastamento dell'impianto fotovoltaico?**

Nel caso in cui si conosca il valore di acquisto dell'impianto, la formula da seguire è :

$$\text{costo dell'impianto} \times 0,75 \times 0,5 \times 2\% = \text{rendita catastale dell'impianto}$$

Nota : il coefficiente 0,5 non è un dato fisso ma è il coefficiente ISTAT per portare il valore dall'anno di realizzazione al biennio 1988/89 (riferimento censuario catastale)

Qualora invece il valore di acquisto non sia noto, si prende ad esempio quello forfettario di 1.200€/kWp. In questo caso la formula diventa :

$$\text{€ } 1.200 \times \text{potenza dell'impianto (X)} \times 2\% = \text{rendita catastale dell'impianto}$$

Esempio pratico:

Impianto da 5 kWp. Rendita catastale dell'immobile: 830 euro
L'aumento del valore catastale dovrà essere sotto il 15%, cioè $830 \times 15\% = 124,5 \text{ €}$.
1. Se il valore è accertabile, abbiamo: $\text{€ } 20000 \times 0,75 \times 0,5 \times 2\% = 150 \text{ €}$. In questo caso è d'obbligo la variazione catastale, perché $\text{€ } 150 > \text{€ } 124,5$.
2. Se il valore non è accertabile, si assume: $\text{€ } 1200(\text{costo medio per kW}) \times 5 \text{ (numero di kW)} \times 2\% = 120 \text{ €}$. Nel caso due non abbiamo una variazione superiore al 15%, perché $\text{€ } 120 < \text{€ } 124,5$, quindi non c'è nessun aumento del valore catastale dell'immobile.

Una volta stabilita l'eventualità che l'impianto aumenti effettivamente la rendita dell'immobile del 15% o più, è necessario effettuare la pratica di variazione catastale **relativa all'inserimento dei pannelli fotovoltaici** che aggiornerà sia la planimetria catastale che la rendita dell'immobile.

Intestazione catastale

Con la nota n. 31892 del 22 giugno 2012 l'Agenzia delle Entrate – Territorio ha chiarito alcuni aspetti riguardanti l'accatastamento degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici, in particolare, le modalità di rappresentazione in mappa degli impianti fotovoltaici e casi particolari di intestazione.

1. Nel caso in cui l'impianto fotovoltaico sia stato realizzato sul terreno di terzi, e il proprietario del suolo ceda il diritto di superficie, è possibile iscrivere i titolari dei diritti sulle installazioni impiantistiche poste nel soprassuolo in modo distinto da quelli aventi diritto sull'area.

La ditta **proprietaria dell'area** va indicata con il codice del titolo "1T – Proprietà per l'Area".

Nel campo "Eventuale specificazioni del diritto" va inserita la dicitura "PROP. PER 1000/1000 (CONCEDENTE)".

Quadro I - (Ditta da intestare)

Numero d'ordine : 1

Persona fisica

Cognome: VERDI Nome: MICHELE

Data di nascita: 10/10/1960 Provincia: UD Comune o Stato estero di nascita: UDINE

Sesso: Maschio Codice Fiscale: VRDMHL60R10L483E

Indirizzo PEC: VERDI.MICHELE@PEC.IT

Calcola

Titolo

Titolo: 1T Proprietà per l'Area

Quota: /

Eventuale specificazione del diritto: PROP. PER 1000/1000 (CONCEDENTE)

Regime: N° Intestato di riferim.

OK Annulla ?

La ditta **proprietaria del fabbricato** va indicata con il codice del titolo "1S – Proprietà superficiaria" e le relative quote indicate nel campo "Quota". Nel campo "Eventuale specificazione del diritto" va inserita la dicitura "PER IL FABBRICATO" (segue tabella su pagina successiva)



Quadro I - (Ditta da intestare)

Numero d'ordine : 2

Persona fisica

Cognome: ROSSI Nome: LUCIA

Data di nascita: 05/09/1970 Provincia: UD Comune o Stato estero di nascita: UDINE

Sesso: Femmina Codice Fiscale: RSSLCU70P45L483Q Calcola

Indirizzo PEC: ROSSI.LUCIA@PEC.IT

Titolo

Titolo: 01S Proprietà Superficiaria

Quota: 1000 / 1000

Eventuale specificazione del diritto: PER IL FABBRICATO

Regime: N° Intestato di riferim.

OK Annulla ?

2. Nel caso in cui l'impianto fotovoltaico sia stato realizzato sul terreno di terzi, in forza di un contratto di locazione, l'intestazione per la ditta proprietaria dell'area è analoga al punto precedente.

La ditta proprietaria del fabbricato va indicata con il codice "1S – Proprietà superficiaria" e le relative quote indicate nel campo "Quota". Nel campo "Eventuale specificazioni del diritto" va inserita la dicitura "RIS 1 - DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO"

Quadro I - (Ditta da intestare)

Numero d'ordine : 2

Persona fisica

Cognome: ROSSI Nome: LUCIA

Data di nascita: 05/09/1970 Provincia: UD Comune o Stato estero di nascita: UDINE

Sesso: Femmina Codice Fiscale: RSSLCU70P45L483Q Calcola

Indirizzo PEC: ROSSI.LUCIA@PEC.IT

Titolo

Titolo: 01S Proprietà Superficiaria

Quota: 1000 / 1000

Eventuale specificazione del diritto: RIS 1 - DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO

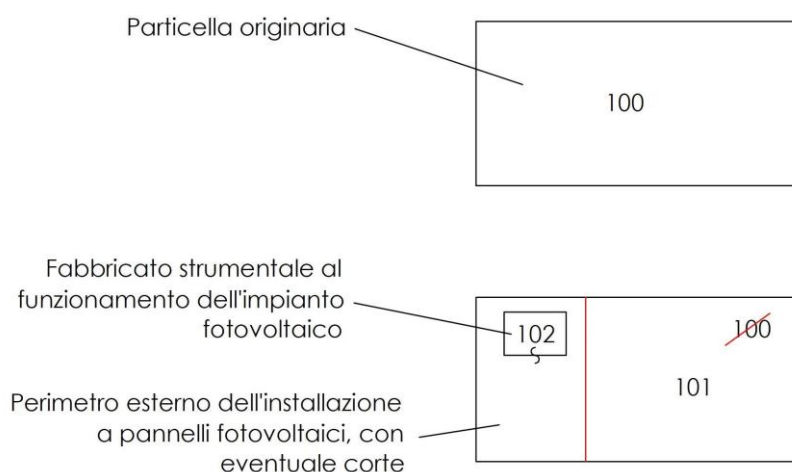
Regime: N° Intestato di riferim.

OK Annulla ?

Modalità di rappresentazione in mappa e planimetricaRappresentazione in mappa

Nel caso di impianto fotovoltaico che non consenta il contemporaneo svolgimento di attività agricola sull'area interessata dall'intervento, sottraendola di fatto alla produzione agricola, si procede all'eventuale frazionamento della particella interessata dall'intervento.

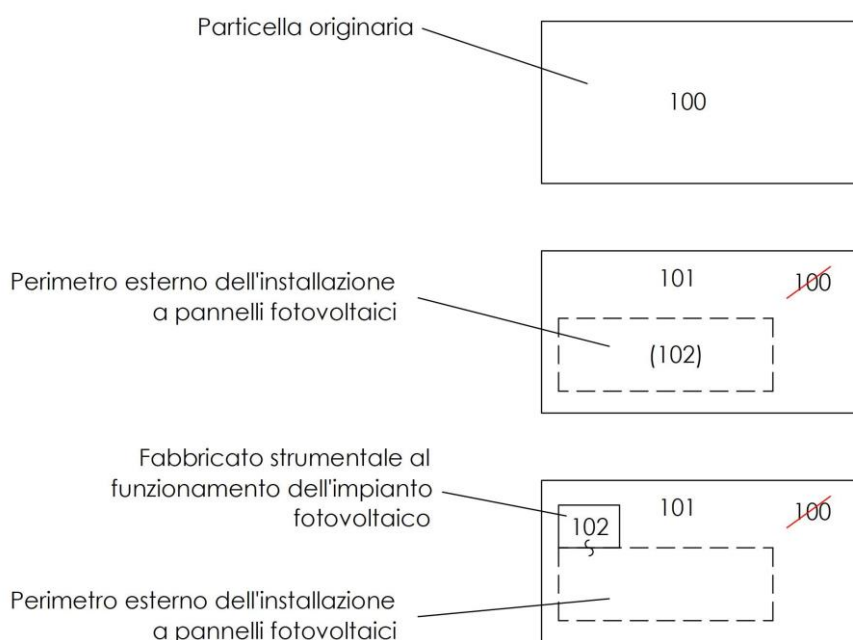
Le costruzioni strumentali al funzionamento dell'impianto stesso (ad esempio quelle che ospitano le apparecchiature per il controllo e la trasformazione dell'energia prodotta) si indicano in mappa secondo le disposizioni di prassi.



Nel caso di installazione che consenta il contemporaneo svolgimento di attività agricola, il perimetro dell'impianto fotovoltaico dovrà essere rappresentato e censito come segue:

Catasto Terreni: linea tratteggiata e numero della nuova particella, che individua l'impianto stesso, riportato tra parentesi tonda. Il mappale sarà censito a partita 1 e avrà superficie pari a zero.

Catasto Fabbricati: il mappale sarà censito con la relativa categoria D/1 o D/10.



Rappresentazione planimetrica

Gli impianti fotovoltaici architettonicamente integrati o parzialmente integrati, per i quali non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, possono assimilarsi ad impianti di pertinenza degli immobili. In questi casi, le installazioni fotovoltaiche realizzate sulla copertura si indicano con linea tratteggiata, come nell'esempio seguente:

E' necessario inoltre procedere alla presentazione della planimetria catastale aggiornata, rappresentando il piano copertura con l'indicazione dei pannelli in linea tratteggiata (circolare 36E/2013 e nota 31892/2012), utilizzando la causale : "altre – installazione impianti tecnologici" e procedendo alla soppressione e costituzione di un nuovo subalterno.



Esempio di accatastamento

Copertura di parcheggi su struttura metallica :

Cat. D/1 – Opifici

Codice 0104 – Immobili in uso a centrali fotovoltaiche

Campo fotovoltaico a terra :

Cat. D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Codice 1410 – Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche

Per altre casistiche non trattate in questo vademecum, si può fare riferimento alle note prot. n. 23646 del 12 giugno 2013 e nota prot. 31892 del 22.06.2012 della direzione centrale catasto e cartografia oltre alla circolare 36E del 19.12.2013



NOTE

Il fascicolo è stato redatto dalla Commissione Catasto del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Udine, coordinata dai geometri De Lotto Massimo e Patat Alberto, con raccolta di informazioni come indicato su "fonti" in prima pagina del presente vademecum.

Come per tutti i fascicoli tecnici con il presente vengono fornite indicazioni di carattere generale e, quindi, i casi particolari dovranno essere trattati in modo specifico attingendo dal presente le indicazioni normative e di prassi aggiornate al mese di ottobre 2022.

Udine, 14 novembre 2022

Il Presidente del Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati di Udine
Lucio Barbiero