

**OGGETTO: Impianti fotovoltaici chiarimenti operativi**

La materia della dotazione impiantistica dei fabbricati risulta di pressante attualità, anche in relazione ai Bonus Fiscali in essere, di frequente in sede di consulenza tecnica per la redazione delle pratiche DOCFA si chiedono chiarimenti relativi alla dichiarazione e/o rappresentazione degli impianti fotovoltaici, il presente documento risponde a tale esigenza fornendo alcuni chiarimenti operativi.

Si premette che la materia è già stata trattata nell'ambito del "PRONTUARIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE (GRUPPO D) O PARTICOLARE (GRUPPO E) NELLA PROVINCIA DI MODENA" già fornito agli Ordini ed ai Collegi, in cui è presente il capitolo "Impianti fotovoltaici" di seguito riportato:

**IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

**Non sussiste obbligo di accatastamento per**

impianti fotovoltaici con *potenza nominale non superiore a 3 kw* per ogni unità immobiliare servita dall'impianto oppure la cui *potenza nominale complessiva in kw non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto*.

**Sussiste obbligo di accatastamento per**

impianti fotovoltaici con *potenza nominale superiore a 3 Kw* per ogni unità immobiliare servita dall'impianto (abitative/ordinarie e speciali).

*In base alla categoria catastale in cui sono censiti gli immobili cui afferisce l'impianto fotovoltaico, si precisa inoltre quanto segue:*

**1.1. Immobili abitativi o altre categorie ordinarie**

Qualora l'impianto fotovoltaico venga accatastato se ne terrà conto nella rideterminazione della classe di redditività dell'unità immobiliare, allorquando l'impianto determini un incremento della rendita superiore al 15%. *Per accatastare l'impianto occorre*

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

sopprimere il sub. esistente (uiu cui l'impianto afferisce) per costituire il primo sub. disponibile con causale "ampliamento" relazionando che la potenza dell'impianto supera i 3 Kw).

## 1.2. Categorie speciali

Gli immobili ospitanti le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertati nella categoria "D/1 - opifici"; nella determinazione della relativa rendita catastale non devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici, ma soltanto il costo delle sistemazioni (recinzioni, impianti di videosorveglianza...) comprensivo del valore dell'are di sedime (**10 €/mq** per la superficie del lotto nel caso di impianti fotovoltaici a terra). *Le restanti porzioni dell'unità immobiliare (ad es. locali tecnici) devono essere stimate sulla base dei relativi valori di costo.*

Con riferimento alla tipologia di installazioni fotovoltaiche poste sulla copertura di edifici in categoria speciale (ad es. capannoni) si distinguono le seguenti fattispecie (*tipologia costruttiva e tipologia di funzionamento*) e possibilità di censimento (<):

### TIPOLOGIA DI IMPIANTO

<i>Tipologia costruttiva</i>	<b>impianto fotovoltaico non integrato</b> ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. b1) del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19/02/2007
	<b>impianto fotovoltaico parzialmente integrato</b> ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. b2) del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19/02/2007
	<b>impianto fotovoltaico con integrazione architettonica</b> ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. b3) del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19/02/2007 e riconducibile alle Tipologie specifiche 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 dello stesso decreto.
<i>Tipologia di funzionamento</i>	<b>con scambio sul posto</b> e cessione in rete della quota eccedente
	<b>cessione totale di energia</b>

#### < **Impianto fotovoltaico non integrato (appoggiato sulla copertura) o parzialmente integrato con scambio sul posto dell'energia e cessione in rete della quota eccedente:**

L'impianto deve essere censito insieme all'unità immobiliare principale, rappresentato graficamente indicandone la superficie complessiva e la potenza in kw, e non deve essere inserito nella stima dell'unità immobiliare;

#### < **Impianto fotovoltaico non integrato o parzialmente integrato in presenza di cessione totale di energia:**

L'impianto deve essere censito come unità immobiliare autonoma in categoria D/1, stimandone solo la componente strutturale (**5 €/mq** per la superficie dei pannelli) precisando in relazione tecnica che si effettua cessione di energia (e dunque trattasi di unità immobiliare dotata di autonomia reddituale);

#### < **Impianto architettonicamente integrato (impianto costituente struttura di copertura o chiusura verticale delle costruzioni).**

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

L'impianto deve essere censito insieme all'unità immobiliare principale, rappresentato graficamente indicandone la superficie complessiva e la potenza in kw, e valutato nella stima dell'unità immobiliare secondo la tabella sottostante

TIPOLOGIA	VALORI
Impianti fotovoltaici fino a 20 KwP	1.200 €/KwP
Impianti fotovoltaici con potenza superiore a 20 KwP	1.200 / 1.000 €/KwP (quest'ultimo per impianti superiori a 100 KwP)

*Valori comprensivi di tutta l'impiantistica necessaria. Restano da valutare a parte le cabine ed i locali tecnici, eventuali recinzioni, sistemazioni esterne ed impianti di videosorveglianza, ecc...*

All'attualità, come già indicato, ricorre l'esigenza di individuare, in particolare nell'ambito di immobili a destinazione residenziale, la correlazione tra singola unità abitativa ed impianto fotovoltaico "condominiale" a questa riconducibile.

In tal senso si riconoscono due casistiche maggiormente frequenti.

#### **Nuova costruzione di immobile costituito da una pluralità di unità abitative intestate ad impresa realizzatrice, con presenza di impianto fotovoltaico in copertura**

Tale casistica propedeutica a trasferimento di diritti dall'impresa realizzatrice ai singoli acquirenti, necessita dell'individuazione di unità immobiliari transabili, a tal fine l'impianto fotovoltaico comune si costituirà in un numero di unità immobiliari iscritte in categoria F/5 (lastrico solare) pari alle unità abitative presenti nel condominio, cui le porzioni del citato impianto fotovoltaico devono essere correlate.

Ciascuna unità immobiliare iscritta in categoria F/5 (lastrico solare) riporterà nell'elaborato planimetrico la descrizione: *lastrico solare – alloggio impianto fotovoltaico*.

Tale impianto fotovoltaico comune posto in copertura, sarà rappresentato nel "piano copertura" da redigersi, nella dimostrazione grafica dei subalterni dell'elaborato planimetrico secondo le ordinarie modalità di rappresentazione di unità immobiliari iscritte in categoria F/5.

#### **Variazione docfa in immobile costituito da una pluralità di unità abitative con diversa intestazione, per realizzazione di impianto fotovoltaico in copertura**

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

Tale casistica soddisfa, prevalentemente, la necessità di correlazione tra unità abitative presenti nel condominio e le porzioni di impianto fotovoltaico comune al fine di usufruire dei Bonus Fiscali.

A tal fine, l'impianto fotovoltaico comune si iscriverà, come Bene Comune Non Censibile, in numero pari alle unità abitative presenti nel condominio, cui le porzioni del citato impianto fotovoltaico comune devono essere correlate.

Ciascuno di questi Bene Comune Non Censibile riporterà nell'elaborato planimetrico la descrizione: *Bene Comune Non Censibile ai subalterni n/m/ o/ p, ad uso esclusivo del subalterno n.*

Tale impianto fotovoltaico comune posto in copertura, sarà rappresentato nel "piano copertura" da redigersi, nella dimostrazione grafica dei subalterni dell'elaborato planimetrico, secondo le ordinarie modalità di rappresentazione del Bene Comune Non Censibile.

### **Ulteriori specificazioni**

Qualora l'impianto fotovoltaico comune risultasse posto "a terra" su area comune si ricondurrà ai casi precedentemente specificati, con la sola differenza che le unità immobiliari, utili alla trasferimento di diritti, saranno da iscrivere in categoria F/1 ( area urbana), si riporterà nell'elaborato planimetrico la descrizione: *area urbana – alloggio impianto fotovoltaico.*

Si ricorda inoltre che nell'ambito delle causali di presentazione del DOCFA è presente la *Causale di presentazione - Altre - Riqualificazione delle parti comuni* - da utilizzare nei casi in cui gli interventi edilizi su un edificio composto da più unità immobiliari, ovvero sulle parti comuni dello stesso, determinino l'introduzione di nuovi impianti tecnologici o dotazioni accessorie, ovvero una radicale ristrutturazione con sostituzione degli originari materiali di finitura con altri di maggiore pregio, che comporta un incremento della redditività delle singole unità immobiliari superiore al 15%. È prevista la presentazione di un documento Do.C.Fa. per ogni unità immobiliare interessata, con operazione di variazione della stessa.

In caso di errori commessi nella compilazione delle pratiche qualora sussistessero i requisiti di ruralità e fossero stati negati dall'Ufficio per carenza di documentazione la parte può inoltrare nei termini di legge o istanza di mediazione /ricorso oppure un'istanza di autotutela in bollo fornendo ulteriori elementi che verranno valutati in *primis* dalla Commissione interna di autotutela o in caso di contenzioso dalla Commissione Tributaria.

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

A fronte delle numerose richieste sull'argomento, si raccomanda la massima attenzione nella predisposizione del documento Do.C.Fa..

Cordiali saluti

IL CAPO AREA SCC  
Elisabetta Pighi (\*)  
Firmato digitalmente

*(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Carlo Ciccarelli*

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*