

OGGETTO: Installazioni su edifici e su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari ordinarie – chiarimenti e nota operativa

La sempre più ampia diffusione di installazioni fotovoltaiche, anche in conseguenza delle agevolazioni fiscali in materia di riqualificazione energetica degli edifici, ha determinato una crescente richiesta di chiarimenti relativi alla necessità e modalità di censimento delle installazioni fotovoltaiche. La presente nota risponde a tale esigenza fornendo alcuni chiarimenti operativi.

Per le unità immobiliari censite nei gruppi ordinari, occorre fare riferimento alle indicazioni di cui alla circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013.

In linea generale, per le *“installazioni fotovoltaiche poste su edifici [e per] quelle realizzate su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari censiti al catasto edilizio urbano ... non sussiste l’obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili. In proposito, si chiarisce che è necessario procedere, con dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, alla rideterminazione della rendita dell’unità immobiliare a cui risulta integrato, 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”*.

Inoltre, *“non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto, né come unità immobiliare autonoma, né come variazione della stessa (in considerazione della limitata incidenza reddituale dell’impianto) qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti:*

- *la potenza nominale dell’impianto fotovoltaico non è superiore a 3 chilowatt per ogni unità immobiliare servita dall’impianto stesso;*
- *la potenza nominale complessiva, espressa in chilowatt, non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall’impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al*

Un originale del documento è archiviato presso l’Ufficio emittente

suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;

- *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, è inferiore a 150 m³, in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.*

L'installazione di impianti fotovoltaici su porzioni immobiliari costituenti beni comuni **non muta la destinazione di detti beni**. Per tali beni, pertanto, non c'è l'obbligo di censimento o di denuncia di variazione che permane, invece, per le sole unità immobiliari servite dall'impianto fotovoltaico nel caso di incremento superiore al 15% del valore capitale (o la relativa redditività ordinaria). In questo caso, l'impianto non dovrà essere rappresentato nella planimetria delle singole unità immobiliari servite dallo stesso; la porzione immobiliare su cui insiste l'impianto potrà essere individuata, nei casi previsti, nella dimostrazione grafica dei subalterni dell'elaborato planimetrico secondo le ordinarie modalità di rappresentazione.

La verifica dell'incremento del valore capitale superiore al 15% può essere effettuata sommando al valore capitale del bene (determinato dal prodotto della rendita catastale e del pertinente moltiplicatore di cui al D.M. 14 dicembre 1991) il valore del costo dell'impianto (riportato all'epoca censuaria di riferimento 1988-1989 per mezzo del più appropriato indice medio dei prezzi ISTAT e ridotto anche per "deprezzamento infra-censuario"¹).

Per le dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari servite dall'impianto, in assenza di casistiche che comportino l'utilizzo di altre causali, si utilizzerà la causale: ALTRE - RIQUALIFICAZIONE PARTI COMUNI (rif. pag. 62 del Vademecum Docfa).

Si propone di seguito un prospetto riepilogativo relativo agli obblighi di dichiarazione al catasto:

¹ Salvo più approfondire valutazioni, in prima approssimazione, potrà essere assunta una "vita utile" pari a 20 anni e un "valore residuo" pari a zero.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Impianti al servizio di unità immobiliari ordinarie*:

	Potenza nominale ≤ 3 kw per ogni unità servita dall'impianto**	Potenza nominale > 3 kw per ogni unità servita dall'impianto**
Incremento $< 15\%$ valore capitale (o redditività ordinaria) delle unità servite	Nessun obbligo	Nessun obbligo
Incremento $\geq 15\%$ valore capitale (o redditività ordinaria) delle unità servite	Nessun obbligo	Variazione delle sole unità servite dall'impianto

* l'installazione degli impianti su porzioni che costituiscono beni comuni non ne comporta il cambiamento di destinazione.

** a prescindere dalla destinazione catastale

Impianti al servizio di BCNC a unità immobiliari ordinarie*:

	Potenza nominale ≤ 3 volte n. u.i.** le cui parti comuni sono servite dall'impianto	Potenza nominale > 3 volte n. u.i.** le cui parti comuni sono servite dall'impianto
Incremento $< 15\%$ valore capitale (o redditività ordinaria) delle unità servite	Nessun obbligo	Nessun obbligo
Incremento $\geq 15\%$ valore capitale (o redditività ordinaria) delle unità servite	Nessun obbligo	Variazione delle sole unità le cui parti comuni sono servite dall'impianto

* l'installazione degli impianti su porzioni che costituiscono beni comuni non ne comporta il cambiamento di destinazione.

** a prescindere dalla destinazione catastale

Per le installazioni ubicate al suolo*:

	Volume < 150 m ³	Volume ≥ 150 m ³
Incremento $< 15\%$ valore capitale (o redditività ordinaria) delle unità servite	Nessun obbligo	Nessun obbligo
Incremento $\geq 15\%$ valore capitale (o redditività ordinaria) delle unità servite	Nessun obbligo	Variazione delle sole unità servite dall'impianto

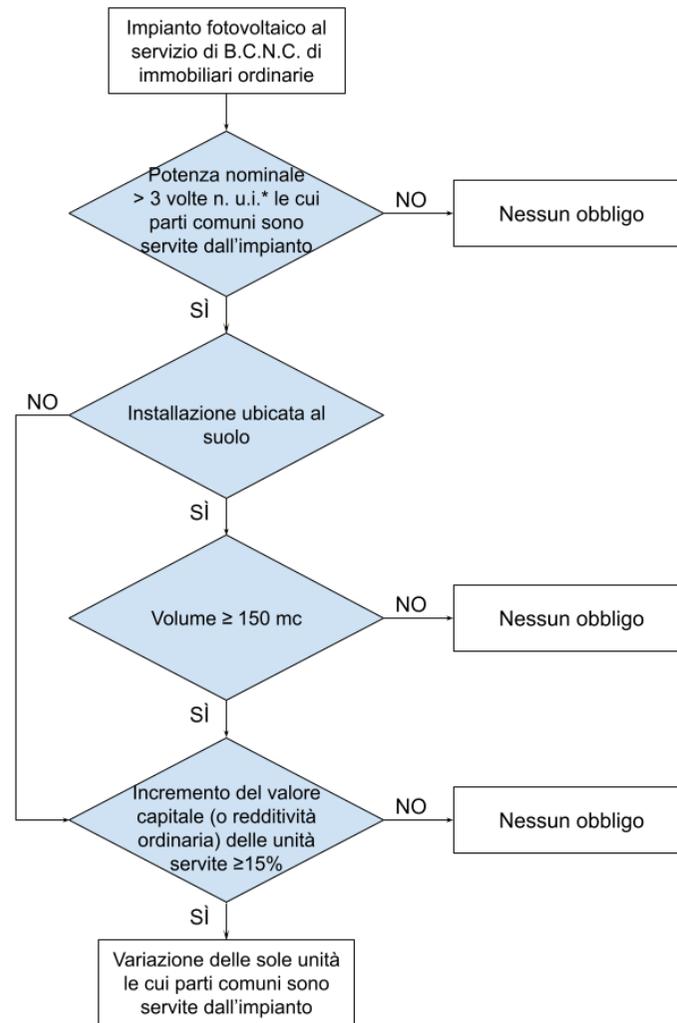
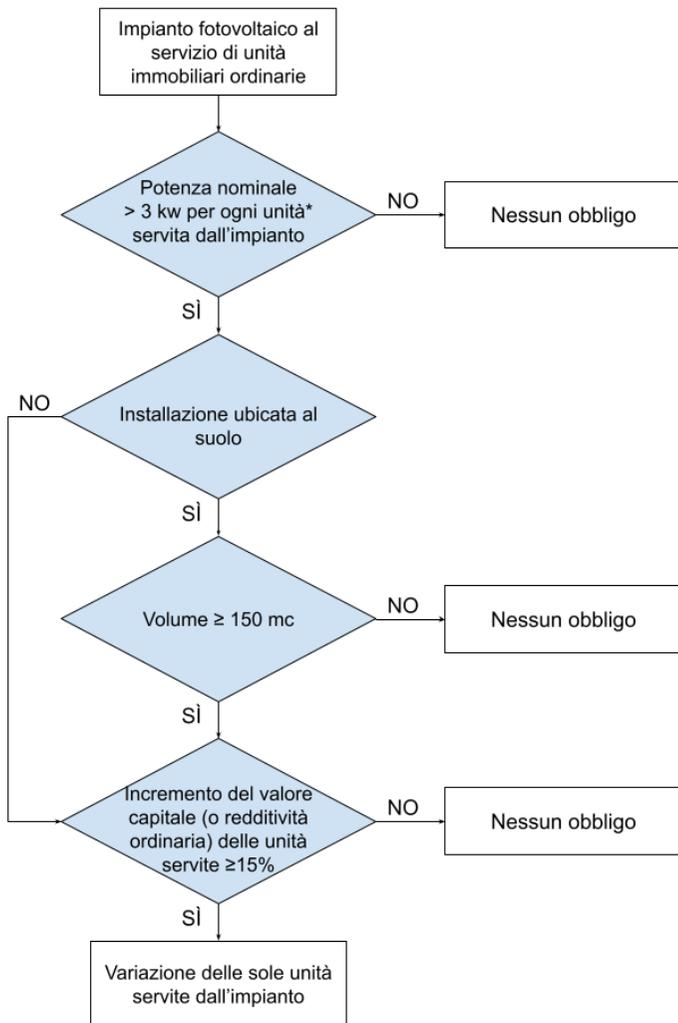
* l'installazione degli impianti su porzioni che costituiscono beni comuni non ne comporta il cambiamento di destinazione.

**IL CAPO AREA
SERVIZI CATASTALI E CARTOGRAFICI**

Antonio Simone (*)
firmato digitalmente

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

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente



* a prescindere dalla destinazione catastale.

In ogni caso, l'installazione degli impianti su porzioni che costituiscono beni comuni non ne comporta il cambiamento di destinazione.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente