

LINEE GUIDA

Per il classamento degli impianti fotovoltaici



La “Risoluzione 3/2008” della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare e le successive disposizioni normative e di prassi chiariscono che:

1. **costituiscono unità immobiliari urbane** i cosiddetti *parchi fotovoltaici*, in quanto dotati di autonomia funzionale, da accertare in categoria D/1 oppure D/10 se ne sussistono le condizioni previste (nota prot. n. 31892 del 22/06/2012 della DC CC);
2. **non hanno autonoma rilevanza catastale** (non sono quindi u.i.u.) e **costituiscono semplici pertinenze** delle unità immobiliari, le porzioni di fabbricato ospitanti gli impianti di produzione di energia di **modesta potenza e destinati prevalentemente ai consumi domestici** (*domus*, casa - abitazione). La nota prot. n. 31892 del 22/06/2012 della DC CC precisa che detti impianti sono quelli che comportano un **incremento di R.C. \leq 15%**.

Il presente documento tende a disciplinare ed uniformare il comportamento degli Uffici Provinciali del Veneto - Territorio nella materia in esame, fornendo chiarimenti a migliore interpretazione dei concetti indicati nella “Risoluzione 3/2008” e nelle successive disposizioni normative e di prassi intervenute, con particolare riguardo ai concetti di **autonomia funzionale, modesta potenza e consumi domestici**. A tale scopo si adotta il **criterio “oggettivo”**, che prescinde – in aderenza con le Circolari dell’Agenzia del Territorio 4/2006, 4/2007, ecc. - dai soggetti interessati e che si basa sulla **collocazione degli impianti** (su terreno libero, sul tetto, sulle facciate, su terreno pertinenziale a fabbricati).

La valutazione dell'impianto è eseguita con l'*approccio di costo* (rif. circ. 6/2012 della DC CC) e, così come avviene in commercio, equivale al costo "chiavi in mano", compresi tutti gli eventuali oneri - amministrativi, concessori e di urbanizzazione, finanziari - e costi - progettazione, direzione lavori, collaudo, profitto del promotore, ecc. -, adottando il parametro **€/KWp** (euro per Kilowatt di picco di potenza **P**).

Si distinguono:

1. **Parchi fotovoltaici al suolo** (non su aree ad uso comune od esclusive di unità immobiliari): vanno accatastati come **NC** (Nuove Costruzioni) in categoria **D/1** se **P>3KWp** e, qualora ricorrano le condizioni indicate nella nota prot. n. 31892/12 della DC CC, in categoria **D/10**;
2. **Impianti realizzati sulle parti comuni** di fabbricati (facciate, terrazze, tetti, aree pertinenziali ad altre u.i.u.): non vanno accatastati come u.i.u. a se stanti (rif. nota prot. n. 31892/12 della DC CC, par. 2). Comportano o meno la presentazione di **VAR** (denunce di Variazione) in funzione dei seguenti criteri:

Potenza	Azione
<p>P < 3 KWp (nota 31892/2012 DC CC, par. 2)</p> <p>P < 3 x n.ro u.i.u. (nota 31892/2012 DC CC, par. 2)</p> <p><i>N.B.: non si conteggiano come u.i.u. i garage e le cantine</i></p>	<p>Non è da richiedere alcun accatastamento</p>
<p>P > 3 KWp</p>	<p>Denuncia Do.c.fa come NC. Nel Do.c.fa deve essere segnalata la presenza dell'impianto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Categorie ordinarie A, B e C:</i> di norma, si terrà conto dell'incidenza sulla R.C. e, quindi, sulla classe, dovuta alla realizzazione dell'impianto; - <i>Categorie speciali e particolari (D ed E):</i> di norma, si terrà conto nella valutazione dell'immobile (rif. circ. 6/2012 DC CC, approccio a valore di costo). <p>Denuncia Do.c.fa come VAR: quando la realizzazione dell'impianto comporta l'aggiornamento della R.C. in atti. Il Do.c.fa porta la causale <i>altro:</i> "RIQUALIFICAZIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE" (Circ. 1/2006 All. B):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Categorie ordinarie A, B e C:</i> aggiornamento della classe, per un incremento della R.C. > del 15% a seguito della realizzazione dell'impianto; - <i>Categorie speciali e particolari D ed E:</i> aggiornamento della R.C. per la valorizzazione dell'impianto realizzato.

3. **Resta inteso** che se la parte, per **ragioni civilistiche**, urbanistiche od altro, propone l'accatastamento dell'impianto fotovoltaico come distinta unità immobiliare, l'Ufficio accetterà la pratica, indipendentemente dalla potenza dell'impianto (rif. nota prot. n. 31892 del 22/06/2012 della DC CC, pag. 4).

VERIFICA DELLA RENDITA PROPOSTA

1. UNITÀ IMMOBILIARE AUTONOMA

La valutazione comprende l'area (di sedime e pertinenziale), le **opere edilizie** (cabina di trasformazione, se presente, altro eventuale), gli **impianti** veri propri (pannelli fotovoltaici in opera, strutture di sostegno, collegamenti, ecc ...) forniti "chiavi in mano".

Va (valore area)	<p>A) Il valore, riferito all'epoca censuaria 88/89, delle aree ricadenti in zone urbanizzate (residenziali, terziarie, artigianali - industriali) è quello di riferimento dell'Ufficio nelle stime usuali;</p> <p>B) Il valore, riferito all'epoca censuaria 88/89, dei terreni in zona agricola è quello di mercato. In assenza di valori di mercato, si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità d'esproprio.</p>	
Vc (valore costruzioni)	Il valore di costo, riferito all'epoca censuaria 88/89, è quello di riferimento dell'Ufficio nelle stime usuali.	
Vi (valore impianti fotovoltaici)	<p>Pur non essendo previsto da alcuna disposizione, è prioritario il riferimento ad eventuali fatture fornite dalla parte, dalle quali sia desumibile il valore dell'impianto "chiavi in mano".</p> <p>Tenuto conto della limitata durata economica del bene (20 a 30 anni – fonte ENEA) e non potendo modificare il saggio (2%) (cfr. Lett. Circ. 3/83 del Servizio T.C. III del 9/01/1992), si riduce il valore "chiavi in mano" del 25% (rif. circ. 6/2012 – Allegato Tecnico IV "Approccio di Costo" – pagg. 3-4).</p> <p>Gli importi delle fatture, riferite ad anni successivi all'epoca censuaria 88/89, sono da riportare a detto biennio, utilizzando i coefficienti ISTAT del costo di costruzione (attualmente il rapporto tra l'epoca '88-'89 e l'attualità è di 1 a 2).</p>	<p><u>Parametri</u></p> <p>In mancanza di fatture, sulla base dei dati riportati nella colonna di sinistra, si propongono i seguenti parametri (riferiti a "costi chiavi in mano" e riportati al biennio '88-'89):</p> <p>1) se P<20KWp $V_{i88-89}=1.200,00 \text{ €/KWp}$ (tutto compreso)</p> <p>2) se P≥20KWp $V_{i88-89}= 1.000÷1.200 \text{ €/KWp}$ in diminuzione all'aumentare della Potenza.</p>
Segue:		



$$Vi_{88-89} = Vi \times 0,75 \times 0,50$$

Vi: comprende le strutture di sostegno e l'impiantistica collegata, con esclusione del valore di costo della parte edilizia dell'eventuale cabina – da computare in €/m³ 75 riferito al biennio '88-'89 - e di eventuali impianti speciali, recinzioni, ecc..
Per gli impianti al suolo si somma il valore **Va** dell'area (rif. '88-'89)

V₈₈₋₈₉	(Va+ Vc+ Vi)₈₈₋₈₉
r=saggio	2%
R.C.=Rendita catastale	R.C. = V₈₈₋₈₉ X 2%

2. RIQUALIFICAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE (RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA).

Incremento di valore conseguente all'installazione dell'impianto fotovoltaico	
Categorie ordinarie (A, B, C)	<p>Con le indicazioni sopra riportate relative alla valutazione degli impianti (Vi) si determina il possibile incremento di valore che acquisisce l'unità immobiliare che beneficia dell'impianto.</p> <p>Se l'incremento di valore risulta > del 15% del valore dell'unità, ottenuta moltiplicando per il coefficiente di rivalutazione (100, 50, 34) proprio della categoria la R.C. che, per la VAR, coincide con la R.C. in atti, per la NC è pari a quella media ordinaria attribuibile per confronto, si aumenta la classe di merito dell'unità in esame, altrimenti si conferma quella in atti.</p> <p>Se l'u.i.u. risultasse già iscritta o iscrivibile nella classe massima, si tiene conto della riqualificazione impiantistica incrementando la percentuale afferente alla voce "dipendenze" (di fatto si incrementa la consistenza per ottenere una rendita maggiore).</p>
Categorie speciali	Si determina il valore e la rendita dell'unità immobiliare tenendo conto del valore dell'impianto.