

Trieste,

Ordine degli Ingegneri della Provincia di
GORIZIA - segreteria@ordineingegnerigo.it
PORDENONE - ordine.pordenone@ingpec.eu
TRIESTE - trieste@ordineingegneri.legalmail.it
UDINE - ordine.udine@ingpec.eu

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di
GORIZIA - archgorizia@pec.aruba.it
PORDENONE - oappc.pordenone@archiworldpec.it
TRIESTE - archtrieste@pec.aruba.it
UDINE - oappc.udine@archiworldpec.it

Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
del Friuli Venezia Giulia
protocollo@conafpec.it

Collegio Provinciale Geometri e
Geometri Laureati della Provincia di
GORIZIA - collegio.gorizia@geopec.it
PORDENONE - collegio.pordenone@geopec.it
TRIESTE - collegio.trieste@geopec.it
UDINE - collegio.udine@geopec.it

Ordine dei Periti Industriali e
Periti Industriali Laureati della Provincia
GORIZIA - ordinedigorizia@pec.cnpi.it
PORDENONE - ordinedipordenone@pec.cnpi.it
TRIESTE - ordineditrieste@pec.cnpi.it
UDINE - ordinediudine@pec.cnpi.it

Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia
collegio.udine@pec.peritiagrari.it

Collegio degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati
del Friuli Venezia Giulia

friuliveneziagiulia@pecagrotecnici.it

e p.c.

Direzione Provinciale
Ufficio Provinciale - Territorio

GORIZIA

PORDENONE

TRIESTE

UDINE

OGGETTO: Chiarimenti in merito all'obbligo di aggiornamento catastale a seguito dell'installazione di impianti fotovoltaici su edifici e su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari

Con riferimento a quanto in oggetto, sulla base di recenti istruzioni interne impartite dalla Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, è interesse di questa Direzione fornire alcuni utili chiarimenti sulle corrette modalità di aggiornamento catastale a seguito della realizzazione di impianti fotovoltaici, di uso esclusivo o condominiale, asserviti a unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati e installati su coperture o aree di pertinenza, comuni o esclusive.

Preliminarmente si rammenta che, ai sensi della Circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013, *“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;*
- *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 suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;*

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia – Settore Servizi
Ufficio Servizi Catastali, Cartografici, di Pubblicità Immobiliare, Estimativi e OMI – Via Giulia 75 – 34126 Trieste
Tel. +39 040 9710111 – Fax +39 040 9710497 – e-mail: dr.friulivg.sccpieomi@agenziaentrate.it

- *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*¹.

Relativamente alle installazioni fotovoltaiche poste su edifici o su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari già censite al Catasto Fabbricati, la suddetta circolare chiarisce che non sussiste per le stesse l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto assimilabili agli impianti di pertinenza degli immobili.

Tuttavia, qualora il valore aggiunto generato dall'impianto fotovoltaico sia tale da incrementare il valore capitale (o la redditività ordinaria) dell'unità immobiliare a cui risulta asservito di una percentuale pari o superiore al 15%, in accordo alla prassi estimativa adottata dall'amministrazione catastale, sarà necessario procedere alla rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare con dichiarazione di variazione *Docfa* da parte del soggetto interessato, apprezzando l'incremento mediante l'aumento di una classe di merito².

In ogni caso, resta sempre ferma la necessità di indicare nelle dichiarazioni di aggiornamento *Docfa*, la presenza e le caratteristiche di impianti fotovoltaici a servizio delle unità immobiliari o delle parti comuni.

In merito all'obbligo di censimento, alla modalità di rappresentazione grafica e alla necessità di aggiornamento, anche soggettivo, sono di seguito riportati alcuni chiarimenti circa le casistiche maggiormente riscontrate:

- a) impianto fotovoltaico a servizio di un'unità immobiliare, realizzato su aree ricomprese nel perimetro della stessa unità

L'obbligo di aggiornamento catastale per rideterminazione della rendita catastale dell'unità immobiliare sussiste quando, come sopra richiamato, l'installazione dell'impianto fotovoltaico produce un incremento pari almeno al 15% del suo valore capitale o della sua redditività ordinaria.

In tal caso il professionista deve presentare un *Docfa* di aggiornamento e indicare nel *quadro D - relazione tecnica*, o in un documento allegato, la presenza dell'impianto, fornendo una sua sommaria descrizione (ubicazione, tipo di installazione, potenza nominale).

¹ Cfr. paragrafo 2.1 della Circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013

² Nel caso in cui l'unità immobiliare risulti già nella classe apicale, l'incremento potrà essere apprezzato in termini di consistenza

L'impianto va inoltre rappresentato all'interno della scheda planimetrica dell'unità immobiliare in linea tratteggiata, secondo le indicazioni di cui all'allegato tecnico della Circolare n. 36/E/2013.

b) impianto fotovoltaico realizzato su un bene comune ma a servizio di una o più unità immobiliari a cui il bene comune è asservito

L'installazione su beni comuni di impianti fotovoltaici a servizio delle parti comuni o delle unità a cui questi sono asserviti non comporta la mutazione di tali beni e, pertanto, per essi non ricorre l'obbligo di variazione.

Inoltre, se l'impianto fotovoltaico installato è a servizio di una o più unità del condominio, anche tenuto conto di quanto previsto dall'art.1122-*bis* del C.C.³:

- l'installazione non implica la modifica dei diritti gravanti sulle parti comuni occupate dall'impianto (salvi specifici atti di trasferimento di diritti reali), considerato che, per l'installazione stessa, non sono necessariamente da costituirsi, su queste, diritti reali in favore degli intestatari catastali delle unità servite dall'impianto;
- per le unità immobiliari servite dall'impianto, l'installazione su una porzione immobiliare comune non comporta la modifica del perimetro delle unità stesse (salvo ulteriori interventi di rilevanza catastale che incidono sulla configurazione dell'unità immobiliare).

Per le unità immobiliari servite dall'impianto sussiste l'obbligo di aggiornamento catastale, per rideterminazione della rendita, quando l'installazione produce per esse un incremento pari o superiore al 15% del relativo valore capitale o della redditività ordinaria.

In tal caso, come al caso precedente, nella dichiarazione di aggiornamento catastale il professionista deve indicare la presenza dell'impianto insieme a una sua sommaria descrizione.

³ “[...] È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative”.

Per eventuali fini civilistici, l'impianto può essere rappresentato nell'elaborato planimetrico (qualora posto in copertura, inserendo l'eventuale piano di riferimento) delimitandone l'area di ingombro in linea tratteggiata e indicando gli identificativi catastali delle unità servite.

Non è accettabile, sotto il profilo catastale, la rappresentazione dell'impianto fotovoltaico e della porzione immobiliare comune su cui esso è installato all'interno della planimetria delle singole unità immobiliari servite dall'impianto stesso.

c) impianto fotovoltaico realizzato su bene comune, a servizio di parti comuni condominiali

Analogamente alla casistica precedente, l'installazione non comporta la mutazione della destinazione dei beni comuni e quindi per essi non ricorre l'obbligo di variazione.

Per le unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto sussiste l'obbligo di aggiornamento catastale per rideterminazione della rendita, quando l'installazione comporta un incremento pari o superiore al 15% del relativo valore capitale o della redditività ordinaria.

In tal caso sono valide le indicazioni specificate al suddetto caso *b*) in merito alle dichiarazioni da fornire in sede di dichiarazione *Docfa* e alla rappresentazione grafica dell'impianto.

Circa la sussistenza dell'obbligo di rideterminazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, risulta necessario definire le modalità di verifica dell'eventuale incremento del 15% del valore capitale dell'immobile o della sua redditività ordinaria.

Tale verifica può essere condotta determinando il valore capitale conseguente all'installazione come somma del valore capitale del bene (dato dal prodotto della rendita catastale e del pertinente moltiplicatore di cui al D.M. 14 dicembre 1991) e del valore di costo⁴ dell'impianto "chiavi in mano", anticipato al biennio economico di riferimento 1988/89 mediante il più appropriato indice medio dei prezzi ISTAT e ridotto per il cosiddetto "deprezzamento infracensuario"⁵.

⁴ Valutato con il procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato, in analogia alle modalità di calcolo delineate dall'Allegato Tecnico II della Circolare n. 6/2012

⁵ In prima approssimazione e salvo più approfondite valutazioni effettuabili dall'Ufficio caso per caso, si potrà assumere un deprezzamento infra-censuario pari al 25%, ipotizzando una "vita utile" dell'impianto pari a 20 anni ed un "valore residuo" al termine della vita utile pari a zero

In assenza di dati economici noti, da prendere a riferimento per il calcolo dell'incremento del valore capitale dell'immobile conseguente all'installazione dell'impianto fotovoltaico, il superamento della soglia del 15% potrà essere verificato sulla base delle rendite di riferimento indicate nelle tabelle sotto riportate, fornite da questa Direzione Regionale.

Per ogni taglia di impianto, funzione della potenza nominale e della capacità dell'eventuale sistema di accumulo, è stato calcolato, con la metodologia precedentemente esposta, l'incremento di valore capitale conseguente all'installazione⁶ e, dunque, il relativo valore iniziale del bene per il quale verrebbe ad instaurarsi l'obbligo di aggiornamento per il superamento della soglia del 15%.

Al fine di fornire un agile strumento di consultazione, i valori capitali "soglia" sono stati trasformati in rendite di riferimento, tramite i pertinenti saggi di fruttuosità⁷. Le rendite riportate nelle tabelle rappresentano, per le categorie indicate, il valore limite al di sotto del quale sussiste l'obbligo di aggiornamento catastale a seguito dell'installazione fotovoltaica⁸.

CATEGORIE ORDINARIE (escluse A/10 e C/1)

RENDITE DI RIFERIMENTO		POTENZA NOMINALE INSTALLATA									
		3,1 kW	4 kW	5 kW	6 kW	7 kW	8 kW	9 kW	10 kW	11 kW	12 kW
CAPACITÀ ACCUMULO	-	208	269	336	403	470	538	605	672	739	806
	1 kWh	245	305	372	440	507	574	641	708	776	843
	2 kWh	281	342	409	476	543	610	678	745	812	879
	3 kWh	318	378	445	512	580	647	714	781	848	916
	4 kWh	354	414	482	549	616	683	750	818	885	952
	5 kWh	390	451	518	585	652	720	787	854	921	988
	6 kWh	427	487	554	622	689	756	823	890	958	1'025
	7 kWh	463	524	591	658	725	792	860	927	994	1'061
	8 kWh	500	560	627	694	762	829	896	963	1'030	1'098
	9 kWh	536	596	664	731	798	865	932	1'000	1'067	1'134
	10 kWh	572	633	700	767	834	902	969	1'036	1'103	1'170
	11 kWh	609	669	736	804	871	938	1'005	1'072	1'140	1'207
	12 kWh	645	706	773	840	907	974	1'042	1'109	1'176	1'243
	13 kWh	682	742	809	876	944	1'011	1'078	1'145	1'212	1'280
	14 kWh	718	778	846	913	980	1'047	1'114	1'182	1'249	1'316
15 kWh	754	815	882	949	1'016	1'084	1'151	1'218	1'285	1'352	

⁶ I costi medi di fornitura e posa in opera presi a riferimento per il calcolo sono stati desunti da ricerche di mercato riferite alla presente annualità e ammontano a 2'400 € per ogni kW di potenza installata, a cui sommare 1'300 € per ogni kWh di accumulo

⁷ La rendita di riferimento è calcolata con saggio di fruttuosità pari all'1%, ad esclusione delle categorie A/10 e C/1, per le quali si adottano, rispettivamente, il 2% e il 3%

⁸ Nelle tabelle esposte gli impianti proposti partono da una potenza nominale di 3,1 kW alla luce del fatto che l'obbligo di accatastamento si instaura al raggiungimento del 15%, a meno che l'impianto che genera tale incremento non abbia una potenza uguale o inferiore a 3 kW per unità, caso in cui l'aggiornamento non risulta comunque dovuto

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

CATEGORIA A/10

RENDITE DI RIFERIMENTO	POTENZA NOMINALE INSTALLATA										
	3,1 kW	4 kW	5 kW	6 kW	7 kW	8 kW	9 kW	10 kW	11 kW	12 kW	
CAPACITA' ACCUMULO	-	417	538	672	806	941	1'075	1'210	1'344	1'478	1'613
	1 kWh	489	610	745	879	1'014	1'148	1'282	1'417	1'551	1'686
	2 kWh	562	683	818	952	1'086	1'221	1'355	1'490	1'624	1'758
	3 kWh	635	756	890	1'025	1'159	1'294	1'428	1'562	1'697	1'831
	4 kWh	708	829	963	1'098	1'232	1'366	1'501	1'635	1'770	1'904
	5 kWh	781	902	1'036	1'170	1'305	1'439	1'574	1'708	1'842	1'977
	6 kWh	853	974	1'109	1'243	1'378	1'512	1'646	1'781	1'915	2'050
	7 kWh	926	1'047	1'182	1'316	1'450	1'585	1'719	1'854	1'988	2'122
	8 kWh	999	1'120	1'254	1'389	1'523	1'658	1'792	1'926	2'061	2'195
	9 kWh	1'072	1'193	1'327	1'462	1'596	1'730	1'865	1'999	2'134	2'268
	10 kWh	1'145	1'266	1'400	1'534	1'669	1'803	1'938	2'072	2'206	2'341
	11 kWh	1'217	1'338	1'473	1'607	1'742	1'876	2'010	2'145	2'279	2'414
	12 kWh	1'290	1'411	1'546	1'680	1'814	1'949	2'083	2'218	2'352	2'486
	13 kWh	1'363	1'484	1'618	1'753	1'887	2'022	2'156	2'290	2'425	2'559
	14 kWh	1'436	1'557	1'691	1'826	1'960	2'094	2'229	2'363	2'498	2'632
15 kWh	1'509	1'630	1'764	1'898	2'033	2'167	2'302	2'436	2'570	2'705	

CATEGORIA C/1

RENDITE DI RIFERIMENTO	POTENZA NOMINALE INSTALLATA										
	3,1 kW	4 kW	5 kW	6 kW	7 kW	8 kW	9 kW	10 kW	11 kW	12 kW	
CAPACITA' ACCUMULO	-	625	806	1'008	1'210	1'411	1'613	1'814	2'016	2'218	2'419
	1 kWh	734	916	1'117	1'319	1'520	1'722	1'924	2'125	2'327	2'528
	2 kWh	843	1'025	1'226	1'428	1'630	1'831	2'033	2'234	2'436	2'638
	3 kWh	953	1'134	1'336	1'537	1'739	1'940	2'142	2'344	2'545	2'747
	4 kWh	1'062	1'243	1'445	1'646	1'848	2'050	2'251	2'453	2'654	2'856
	5 kWh	1'171	1'352	1'554	1'756	1'957	2'159	2'360	2'562	2'764	2'965
	6 kWh	1'280	1'462	1'663	1'865	2'066	2'268	2'470	2'671	2'873	3'074
	7 kWh	1'389	1'571	1'772	1'974	2'176	2'377	2'579	2'780	2'982	3'184
	8 kWh	1'499	1'680	1'882	2'083	2'285	2'486	2'688	2'890	3'091	3'293
	9 kWh	1'608	1'789	1'991	2'192	2'394	2'596	2'797	2'999	3'200	3'402
	10 kWh	1'717	1'898	2'100	2'302	2'503	2'705	2'906	3'108	3'310	3'511
	11 kWh	1'826	2'008	2'209	2'411	2'612	2'814	3'016	3'217	3'419	3'620
	12 kWh	1'935	2'117	2'318	2'520	2'722	2'923	3'125	3'326	3'528	3'730
	13 kWh	2'045	2'226	2'428	2'629	2'831	3'032	3'234	3'436	3'637	3'839
	14 kWh	2'154	2'335	2'537	2'738	2'940	3'142	3'343	3'545	3'746	3'948
15 kWh	2'263	2'444	2'646	2'848	3'049	3'251	3'452	3'654	3'856	4'057	

A titolo di esempio, per un impianto fotovoltaico da 5 kW di potenza nominale, dotato di un accumulo da 8 kWh a servizio di un'unità immobiliare in categoria A/3, l'obbligo di aggiornamento si instaura per valori di rendita pari o inferiori a 627 €.

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Alla luce di quanto sopra rappresentato e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento necessario, chiedo la collaborazione nel voler dare attuazione ai contenuti della presente comunicazione e cordialmente saluto.

IL CAPO SETTORE

Francesco Zanetti

(firmato digitalmente)

firma su delega del Direttore Regionale (Egon Sanin)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia – Settore Servizi
Ufficio Servizi Catastali, Cartografici, di Pubblicità Immobiliare, Estimativi e OMI – Via Giulia 75 – 34126 Trieste
Tel. +39 040 9710111 – Fax +39 040 9710497 – e-mail: dr.friulivg.sccpieomi@agenziaentrate.it