

Reggio Cal. 30 LUG. 2012

Prot. n° 432

Allegati

Rif. nota del

Prot. n°

All'Ordine degli Ingegneri  
Reggio Calabria

All'Ordine degli Architetti  
Reggio Calabria

All'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali  
Reggio Calabria

Al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati  
Reggio Calabria

Al Collegio dei Periti Industriali  
Reggio Calabria

Al Collegio dei Periti Agrari  
Reggio Calabria

**Oggetto: Accertamento immobili ospitanti pannelli fotovoltaici**

Lo sviluppo di fonti energetiche alternative, e il ricorso sempre più frequente a nuove forme di impianti produttivi per la produzione di energia, ha determinato la nascita di nuove tipologie di U.I.U, il cui accertamento ai fini fiscali e non solo, pone spesso quesiti di diversa natura:

- di natura fiscale in merito a classamento, redditività e obbligatorietà di dichiarazione;
- giuridica in riferimento alla titolarità e alla potestà di dichiarazione;
- tecnica in considerazione della coesistenza di impianti produttivi con altri immobili o terreni provvisti di rendita propria.

I ripetuti interventi in materia da parte dell'Agenzia del Territorio unitamente alle circolari dell'Agenzia delle Entrate, alla luce degli interventi giurisdizionali in materia,

Via Nazionale Pentimele n. 87

89121 Reggio Calabria

Tel. 09654141 fax 096544869

P.I. 06455481009 C.F. 80416110585

www.agenziaterritorio.it

e-mail: up\_reggiocalabria@agenziaterritorio.it - pec: up\_reggiocalabria@pce.agenziaterritorio.it

ORDINE ARCHITETTI P.P.C.  
REGGIO CALABRIA

30 LUG. 2012

N° Protocollo ..... 2850

hanno delineato un quadro regolamentare entro cui configurare delle linee operative a cui attenersi al fine anche di garantire modalità operative uniformi per tutti gli uffici periferici

#### PRIMA PARTE-ASPETTI FISCALI

Da subito va precisato che, la mobilità dell'impianto non rileva ai fini della obbligatorietà della dichiarazione. Infatti secondo l'indirizzo consolidato dell'Agenzia del Territorio, come peraltro più volte confermato da sentenze tributarie e pronunce in cassazione, affinché sussista l'obbligo di denuncia catastale dell'unità immobiliare, risulta rilevante non tanto la forma di unione fra impianto e struttura che lo ospita, quanto piuttosto il nesso funzionale e reddituale che li lega. Pertanto risulta irrilevante il fatto che l'impianto non sia saldamente legato alla struttura che lo ospita.

Anche in riferimento alla categoria catastale in cui censire gli impianti fotovoltaici non sembrano sussistere particolari incertezze atteso che gli stessi vanno sicuramente censiti per analogia alle cabine elettriche in D1, con riferimento ai valori costruttivi 1988/1989, su cui applicare il tasso di fruttuosità del 2%.

Sulla obbligatorietà della dichiarazione catastale ai fini fiscali, quando cioè l'immobile *"nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"*, bisogna valutare se e quando la produzione può essere considerata strumentale all'unità immobiliare a cui afferisce in relazione alla destinazione d'uso, e quando invece lo scambio sul posto costituisce fonte di rendita autonoma.

Per modesti impianti a servizio di unità abitative non sussiste l'obbligo di dichiarazione quando la produzione è destinata prevalentemente ad uso domestico. In particolare non sussiste obbligo dichiarazione quando ricorra almeno uno dei seguenti elementi:

- la capacità produttiva non supera i 3 KW;
- la capacità produttiva dell'impianto realizzato su parti comuni, non superi in KW, 3 volte il numero delle unità immobiliari a cui asservisce;
- per impianti ubicati a suolo il volume determinato fra l'ingombro dell'area occupata dai pannelli compresi gli interspazi, e l'altezza rilevata in corrispondenza della linea mediana dei pannelli non superi i 150mc.

Un'analisi più articolata e puntuale va invece condotta in presenza di impianti fotovoltaici inseriti nel contesto di un immobile destinato ad attività produttive. In via

Via Nazionale Pentimile n. 87

89121 Reggio Calabria

Tel. 09654141 fax 096544869

P.I. 06455481009 C.F. 80416110585

www.agenziaterritorio.it

e-mail: up\_reggiocalabria@agenziaterritorio.it - pec: up\_reggiocalabria@pce.agenziaterritorio.it

generale l'impianto fotovoltaico costituisce parte integrante dell'unità su cui insiste, quando la sua capacità produttiva risulta compatibile con le necessità di energia della destinazione d'uso dell'immobile.

Quando l'impianto fotovoltaico è realizzato in funzione ad esigenze produttive agricole e inserito nel contesto di una azienda agricola, la Circolare 32/2009 dell'Agenzia delle Entrate a cui si rimanda, fissa i criteri per l'individuazione dei requisiti di connessione fra l'impianto e l'attività agricola praticata affinché si possa riconoscere all'impianto stesso il carattere di ruralità.

In particolare in riferimento ai requisiti oggettivi, la produzione di energia può essere assimilata ad attività agricola connessa, quando:

*"1. la produzione di energia fotovoltaica derivante dai primi 200 KW di potenza nominale complessiva, si considera in ogni caso connessa all'attività agricola;*

*2. la produzione di energia fotovoltaica eccedente i primi 200 KW di potenza nominale complessiva, può essere considerata connessa all'attività agricola nel caso sussista uno dei seguenti requisiti:*

*a) la produzione di energia fotovoltaica derivi da impianti con integrazione architettonica o da impianti parzialmente integrati, come definiti dall'articolo 2 del D.M. 19 febbraio 2007, realizzati su strutture aziendali esistenti.*

*b) il volume d'affari derivante dell'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) deve essere superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200 KW. Detto volume deve essere calcolato senza tenere conto degli incentivi erogati per la produzione di energia fotovoltaica;*

*c) entro il limite di 1 MW per azienda, per ogni 10 KW di potenza installata eccedente il limite dei 200 KW, l'imprenditore deve dimostrare di detenere almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola ".*

In coerenza con i principi finora esposti, quindi, agli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici realizzati su fondi agricoli, che soddisfano i requisiti sopra richiamati, deve essere riconosciuto il carattere di ruralità. Si deve, cioè, accertare, in sintesi che:

- l'azienda agricola esista, ossia si riscontri la presenza di terreni e beni strumentali che congiuntamente siano, di fatto, correlati alla produzione agricola;
- l'energia sia prodotta dall'imprenditore agricolo, nell'ambito dell'azienda agricola;
- l'impianto fotovoltaico sia posto nel comune ove sono ubicati i terreni agricoli, o in quelli limitrofi;
- almeno uno dei requisiti oggettivi, richiamati al paragrafo 4 della citata circolare n. 32 del 2009, sia soddisfatto.

Pertanto, agli immobili ospitanti le installazioni fotovoltaiche, censiti autonomamente e per i quali sussistono i requisiti per il riconoscimento del carattere di ruralità, nel caso in cui ricorra l'obbligo di dichiarazione in catasto, ai sensi degli articoli 20 e 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 (convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249), è attribuita la categoria *"D/10 -fabbricati per funzioni produttive connesse al/e attività agricole"*, introdotta con decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, con rendita determinata secondo le consuete disposizioni di prassi.

In tal caso, alla citata dichiarazione (richiamata, come noto, all'art. 1 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701) deve essere unita l'autocertificazione redatta su modello conforme all'allegato C al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 14 settembre 2011, oltre ad una specifica relazione contenente le informazioni utili alla verifica dei requisiti di ruralità.

## SECONDA PARTE

### MODALITÀ OPERATIVE NELLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI IN RIFERIMENTO ALL'OGGETTO

Per avere un quadro completo sulle modalità operative a cui attenersi nella redazione dei documenti tecnici necessari alla dichiarazione degli impianti di cui trattasi, è necessario analizzare la casistica che si può presentare, selezionandolo sia sotto il profilo oggettivo in funzione alla tipologia di immobile su cui interveniamo, che quello soggettivo in relazione alla titolarità e al soggetto dichiarante.

#### impianto insistente su particella originaria al catasto terreni

Via Nazionale Pentimela n. 87

89121 Reggio Calabria

Tel. 09654141 fax 096544869

P.I. 06455481009 C.F. 80416110585

www.agenziaterritorio.it

e-mail: up\_reggiocalabria@agenziaterritorio.it - pec: up\_reggiocalabria@poe.agenziaterritorio.it

a- se la superficie su cui insiste l'impianto, non viene sottratta all'attività agricola, in mappa l'ingombro dei pannelli fotovoltaici va riportato in tratteggio con l'identificativo fra parentesi, e la particella costituita al censuario terreni in qualità Ente Urbano con superficie zero. Al catasto fabbricati si procederà alla regolare dichiarazione.

Invece se è presente l'eventuale corpo di fabbrica, ospitante le parti tecniche, questo verrà regolarmente riportato in mappa con linea rosso continua, col suo identificativo in qualità 282 e la relativa superficie stralciata dalla particella su cui insiste. L'ingombro dei pannelli insistenti su superficie destinata ad attività agricola, verrà delimito da linea tratteggiata e collegato con l'apposito simbolo ">---<" al poligono in linea rossa continua. La particella creata sarà quindi dichiarata al catasto fabbricati.

b-se invece la superficie occupata è destinata esclusivamente all'impianto fotovoltaico, la particella va regolarmente censita in qualità "282", e l'aggiornamento cartografico seguirà le regole di prassi, e quindi l'unità sarà regolarmente censita al catasto fabbricati.

#### impianto insistente su particelle originaria già censita la catasto fabbricati

a-se realizzato su una superficie già censita al CF e l'impianto non dispone di capacità reddituale autonoma questo va riportato tratteggiato;

b-se invece nasce l'obbligo di dichiarazione o per esigenze civilistiche è necessario censire l'impianto autonomamente in D1 o D10, la copertura il lastrico solare o comunque la copertura su cui insiste, va frazionata al catasto fabbricati costituendo i necessari subalterni.

## PARTE TERZA

### MODALITÀ OPERATIVE NELLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI IN RIFERIMENTO AL SOGGETTO

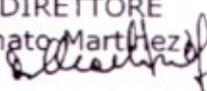
Il ricorso sempre più frequente a nuove forme contrattuali civilistiche che configurano una diversa ripartizione degli immobili come ad esempio la cessione del diritto di superficie a terzi, o addirittura ad esigenze amministrative e/o di finanziamento che richiedono l'intestazione catastale anche dell'affittuario dell'area, quando gli impianti fotovoltaici vengono realizzati sulla scorta di contratti d'affitto che come è noto non

costituiscono diritti reali sull'immobile e non sono soggetti a trascrizione, hanno determinato nuove tipologie di intestazione per consentire l'intestazione dell'impianto a tutti i soggetti che a vario titolo figurano fra gli intestatari o dichiaranti.

- In presenza di un diritto reale di superficie supportato da titolo reso pubblico e regolarmente trascritto l'intestazione dell'unità immobiliare sarà con il soggetto proprietario dell'area e l'altro proprietario del fabbricato;
- Se il titolo non è stato registrato l'intestazione di cui sopra avverrà con riserva fino alla regolarizzazione della scrittura;
- nel caso in cui invece nasca l'esigenza di intestare l'immobile anche al soggetto affittuario, in forza di una particolare forma contrattuale che per esigenze civilistiche lo preveda, l'intestazione al proprietario dell'area e del fabbricato avverrà con riserva;
- infine è opportuno precisare che le forme contrattuali di affitto possono delegare l'affittuario alla presentazione dei documenti di accatastamento. In questo caso è necessario produrre copia del contratto che prevede tale possibilità.

Si invitano pertanto gli ordini e i collegi destinatari della presente a voler dare la massima divulgazione fra i propri iscritti del documento allegato, con la raccomandazione di attenersi scrupolosamente a quanto prescritto nella redazione dei documenti di aggiornamento.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

IL DIRETTORE  
(Donato Martini)  


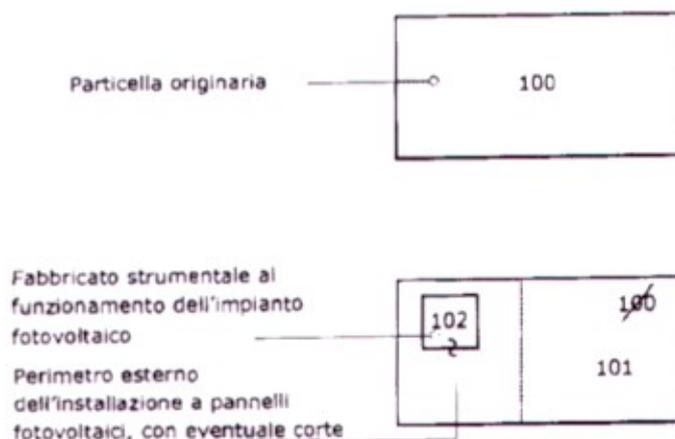
**Immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici: esempi di rappresentazione in mappa e casi particolari di intestazione**

**1. Esempi di rappresentazione in mappa:**

Riguardo alla rappresentazione in mappa degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici, occorre preliminarmente distinguere se la tipologia costruttiva dell'impianto:

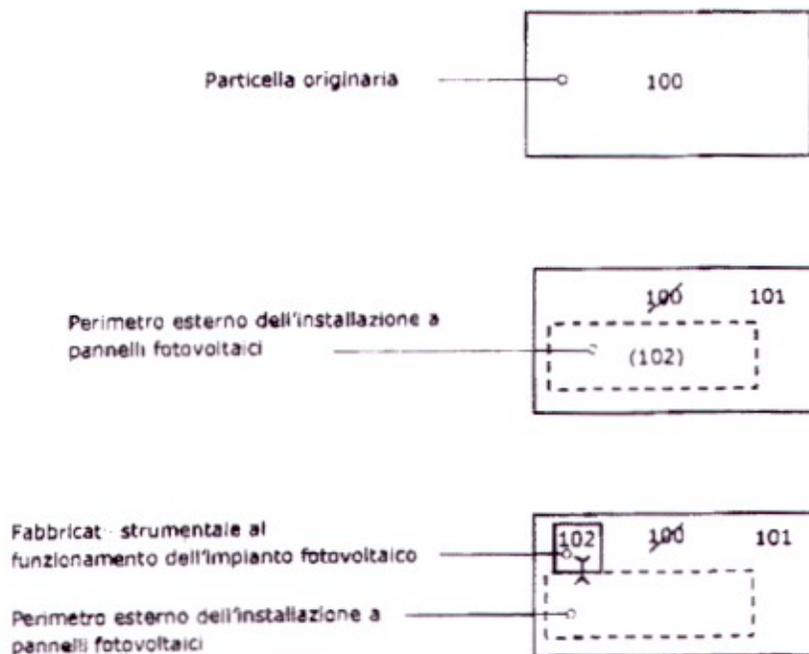
1. non consente il contemporaneo svolgimento di attività agricole sull'area interessata dall'intervento, sottraendola, di fatto, alla produzione agricola;
2. consente il contemporaneo svolgimento di attività agricole, quali, ad esempio, il pascolo.

1.1 Riguardo al caso di cui al punto 1, non sembra possano sorgere particolari incertezze. Si procede, secondo la prassi comunemente adottata, all'eventuale frazionamento della particella catastale, individuando con linea continua l'area interessata dall'intervento ossia il perimetro esterno dell'impianto fotovoltaico con l'eventuale corte. 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 correnti disposizioni di prassi.



1.2 Riguardo al caso di cui al punto 2, coerentemente all'Istruzione recante "Formazione delle mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali. Nuova istruzione di servizio" (emanata dal Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - nel 1970), il perimetro dell'impianto fotovoltaico è indicato con linea tratteggiata e il numero della nuova particella, che individua l'impianto stesso al catasto edilizio urbano, è riportato tra parentesi tonde. Le eventuali costruzioni strumentali al funzionamento dell'impianto sono indicate, come nel caso precedente, secondo le disposizioni di prassi.

Nel merito, si rammenta che il numero riportato tra parentesi è iscritto solo negli atti censuari del catasto edilizio urbano e nella partita speciale enti urbani e promiscui, con superficie pari a zero.

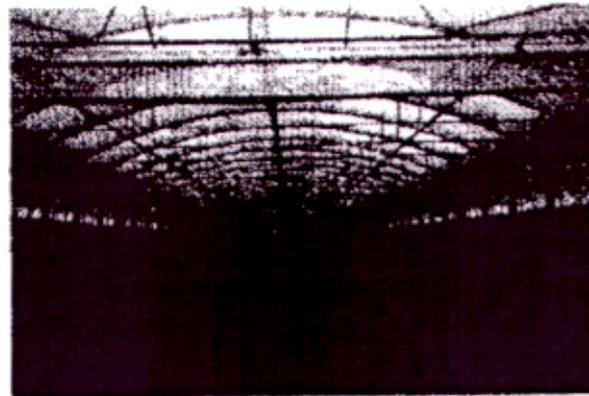
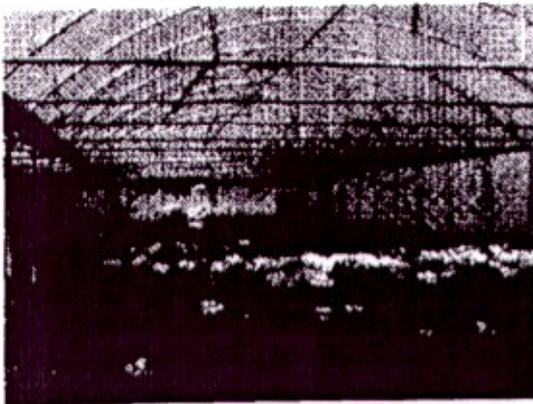




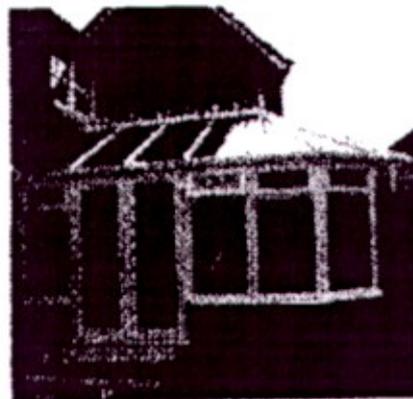
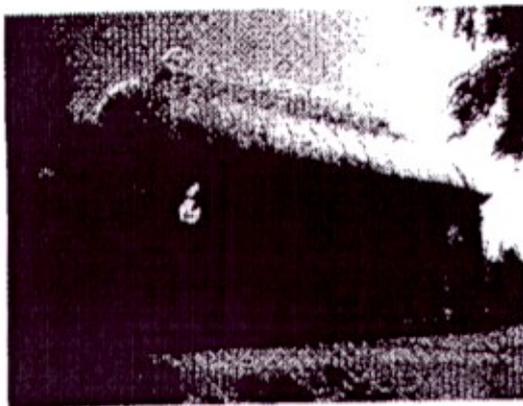
Occorre tuttavia distinguere, in funzione della tipologia costruttiva, le serre censibili al catasto terreni, caratterizzate da semplici strutture leggere, da quelle per le quali sorge l'obbligo di accatastamento al catasto edilizio urbano, in quanto costruzioni assimilabili, di fatto, a veri e propri fabbricati.

Si riportano di seguito alcuni esempi, utili a distinguere le tipologie di serre appena descritte:

### 1) Serre censibili al catasto terreni



### 2) Serre da censire al catasto edilizio urbano



Riguardo alla tipologia di cui al punto 1, la rappresentazione in mappa segue la prassi indicata al paragrafo 1.2, in quanto applicabile. La serra rimane censita al catasto terreni nella specifica qualità di competenza, mentre l'impianto fotovoltaico è rappresentato con linea tratteggiata. Le eventuali costruzioni strumentali al funzionamento dell'impianto sono indicate, secondo le disposizioni di prassi.

Riguardo alla tipologia di cui al punto 2, la rappresentazione planimetrica segue la prassi indicata al paragrafo 2.1 relativa alle installazioni fotovoltaiche integrate o parzialmente integrate, in quanto applicabile.

### *2.3 Individuazione autonoma dell'installazione fotovoltaica realizzata sulla copertura di un fabbricato*

Nel caso in cui sorga la necessità, per eventuali finalità civilistiche, di individuare separatamente il fabbricato e l'installazione fotovoltaica realizzata sulla copertura, si procede preliminarmente al frazionamento del fabbricato, individuando con i rispettivi subalterni le porzioni che costituiscono l'unità immobiliare, in accordo alle indicazioni richiamate nella circolare n. 4 del 29 ottobre 2009.

In particolare, deve essere preliminarmente individuato il lastrico solare, 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.

### 3. Particolare: casi di intestazione di immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici.

#### 3.1 Impianto fotovoltaico realizzato su terreno di proprietà di terzi

Nel caso in cui l'impianto fotovoltaico è realizzato su terreno di proprietà 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 diritti sull'area.

In tal caso, l'intestazione corretta della denuncia di accatastamento prevede che la ditta proprietaria dell'area sia indicata con il codice del titolo "1T - Proprietà per l'area" e le quote, espresse in millesimi, vengano in via transitoria, specificate nel campo "Eventuale specificazione del diritto" (non è possibile, infatti, indicare le quote di possesso nel campo specifico "Quote", riservato ai diritti gravanti sul fabbricato), con la dicitura "CONCEDENTE" racchiusa tra parentesi.

Software: Public di Massimo

Nuova Denuncia

Persona fisica

Cognome: (INDI) Nome: (MARIO)

Ditta di nascita: (INDI) Provincia: (RM) Comune e Stato estero: (ROMA)

Indirizzo: (INDI) Codice Fiscale: (INDI) Categoria: (INDI)

Titolo: (INDI)

Quote: (INDI)

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

Regione: (INDI) N° intestato di riferimento: (INDI)

OK Attiva

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

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

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".

Numero d'ordine: 2

**Persona fisica**

Cognome: FABBRICATO      Nome: FABBRICATO

Data di nascita: 1940/11/17      Provincia: RM      Città o Stato: ROMA

Indirizzo: Via Nazionale 100      Cap: 00187

**Titolo**

Titolo: 01S - Proprietà Superficiaria

Quota: 100 / 100

Eventuale specificazione del diritto: PER IL FABBRICATO

Regione: Roma      In intestato di ufficio: [ ]

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".*

### 3.2 Impianto fotovoltaico realizzato su terreno di proprietà di terzi, in forza di specifico contratto di locazione

Nel caso che il terreno sia ceduto dal proprietario in locazione, l'intestazione corretta segue la medesima prassi riportata al paragrafo 3.1, riguardante la cessione del diritto di superficie.

In tal caso, tuttavia, poiché il contratto di locazione non costituisce un diritto reale di superficie, in relazione ai soggetti che vantano diritti sull'impianto fotovoltaico (a cui è attribuito il codice titolo "01S - Proprietà Superficiaria"), deve essere apposta, nel campo "Eventuale specificazione del diritto" la dicitura "RIS 1 - DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO".

Numero d'ordine: 1

Per uno solo

Categoria: (MAPO) Nome: (MAPO)

Ditta di nascita: (RCA) Provincia: (RM) Comune e Stato ufficio di nascita: (ROMA)

Settore: (MARCH) Classe fiscale: (RNDMRC77P1E) Quota: (Cassa)

Tipo: (S) (Proprietà Superficia)

Quota: (1000) (1000)

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

Regime: (Affittuario di abitazione)

OK Annulla

La ditta proprietaria del fabbricato va indicata con il codice del titolo "1S - Proprietà Superficia" e le relative quote indicate nel campo "Quota".

Nel campo "Eventuale specificazione del diritto" va inserita la dicitura "RIS 1 - DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO".

L'Ufficio provvede, dopo la registrazione della dichiarazione in banca dati, ad inserire l'annotazione "Ris 1: ATTI PASS. INTERM. NON ESIST.", cancellando, nel contempo, l'annotazione riportata a seguito della registrazione in banca dati.

Per provvedere a tale adempimento si può operare con le applicazioni disponibili, compilando d'ufficio una nota di voltura.

Ovviamente, le risultanze iscritte negli atti del catasto vanno notificate al domicilio fiscale dei soggetti risultanti iscritti negli atti catastali, come ordinariamente previsto per le annotazioni di riserva relative alle volture, ai sensi dell'art. 8 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650.

Qualora, per obbligo pattizio, è fatto carico all'affittuario di ottemperare agli obblighi catastali, è necessario che il contratto di locazione, regolarmente registrato, preveda espressamente l'autorizzazione, da parte del proprietario del terreno, alla presentazione dei documenti necessari per gli adempimenti in materia catastale. Copia del contratto deve essere allegata alla documentazione presentata, ovvero devono essere resi disponibili gli estremi di registrazione dello stesso. In tali circostanze, la dichiarazione al catasto edilizio urbano viene inserita agli atti dopo aver acquisito la copia del contratto registrato presso il competente Ufficio delle Entrate.

Ch