



agenzia del
Territorio

Ufficio provinciale di Torino
Settore Gestione Banche Dati

Torino, 13 luglio 2009

Agenzia Energia e Ambiente
della Città di Torino
progetti@torinoenergiambiente.com
(Rif. nota e_mail del 28/01/2009)

E, per conoscenza:

Alla Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

Oggetto: Risoluzione AT 3/2008: richiesta di chiarimenti sui criteri di censimento degli impianti fotovoltaici.

Con nota email del 28/01/2009, codesta **Agenzia** poneva i seguenti quesiti:

1. *la risoluzione 3/2008 si applica solo per gli impianti fotovoltaici posizionati permanentemente su terreno o anche per impianti posizionati sugli immobili?*
2. *si avrà un aggravio di ICI nel caso di fotovoltaico installato sugli immobili?*
3. *la risoluzione si applica solo per gli impianti fotovoltaici industriali identificati come officina elettrica, quindi col distributore locale in regime contrattuale di vendita dell'energia o anche per quelli in scambio sul posto?*
4. *se la risoluzione fosse applicata anche agli immobili, il valore catastale dell'intero immobile aumenterebbe del valore dell'impianto? Se così fosse introdurrebbe un aggravio di rendita catastale.*

Con riferimento a tali richieste, si ritiene di formulare le seguenti considerazioni, peraltro condivise con le competenti Direzioni Regionali e Centrali di questa Agenzia del Territorio.

Innanzitutto riveste generale rilevanza la problematica connessa alla corretta perimetrazione della singola unità immobiliare. Soccorrono a tal fine i riferimenti normativi desumibili dall'ordinamento catastale.

Di fatto, il RDL 13 aprile 1939, n. 652, con le successive modificazioni e integrazioni, e la conseguente regolamentazione portata dal DPR 1° dicembre 1949, n. 1142, hanno precisato, oltre allo scopo della formazione del catasto edilizio urbano ed ai criteri posti a fondamento delle relative stime, anche la nozione di "unità immobiliare urbana".

Secondo l'art. 4 del RDL n. 652 del 1939 *"si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali. Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo."*

Il successivo art. 5 dello stesso RDL definisce il concetto di unità immobiliare urbana prevedendo che *"si considera unità immobiliare urbana, ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio"*.

Via Guicciardini 11, 10121 Torino, tel. - 011 55 233 11 fax -011 54 73 97 e-mail: up_torino@agenziaterritorio.it
P.I. 06455481009/C.F. 80416110585

La successiva disposizione contenuta nell'art. 40 del DPR n. 1142 del 1949 specifica che costituisce una distinta unità immobiliare urbana: *"ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente"*.

Il legislatore, con la suddetta nozione di unità immobiliare – che in sintesi identifica un'entità fisica, giuridica ed economica – è riuscito ad abbracciare tutta l'ampia casistica delle fattispecie immobiliari da accertare nel catasto edilizio urbano: dai complessi industriali alle infrastrutture di trasporto, dalle ordinarie unità residenziali, commerciali e terziarie site nei centri urbani a quelle tipiche dei luoghi ovvero ubicate nei piccoli centri rurali.

La riconducibilità di tutta la variegata casistica appena descritta nell'ambito della nozione di unità immobiliare è stata possibile grazie al perfezionamento delle nozioni contenute nelle disposizioni richiamate, che consentono, più puntualmente, di caratterizzare l'unità immobiliare in base a due requisiti essenziali:

- l'appartenenza allo stesso proprietario (ditta);
- la configurazione di un cespite indipendente, inteso come "minimo perimetro immobiliare", caratterizzato da **autonomia funzionale e reddituale**.

Più recentemente la nozione è stata consolidata e meglio precisata con l'art. 2 del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, che, al comma 1, ha previsto che *"L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"* e, al comma 3, che sono da considerare unità immobiliari *"anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale."*

Si segnala per inciso che:

- la sentenza della **Corte di Cassazione 16824/2006** imponeva di tenere conto delle turbine ai fini della determinazione della rendita catastale delle centrali elettriche¹;
- la **Circolare 14/2007** della Direzione Centrale Catasto e Pubblicità Immobiliare classificava le centrali eoliche - strutturalmente affini ad alcuni tipi d'impianti fotovoltaici e accomunate a questi ultimi dalla produzione di energia - quali "opifici", ovvero singole unità immobiliari.

La stessa nota fa propria la posizione della richiamata sentenza 16824 con riferimento alle turbine delle centrali elettriche ribadendo che **«...non rileva il mezzo di unione tra "mobile" ed "immobile" per considerare il primo (turbina) incorporato al secondo (centrale elettrica), quel che conta è l'impossibilità di separarli senza sostanziale alterazione del bene complesso (che non sarebbe più una centrale elettrica)»**.

Logica conseguenza di questo inquadramento delle **centrali elettriche a pannelli fotovoltaici** quale "opifici" e della classificazione dei pannelli solari alla stregua di una "turbina" è la loro **necessaria individuazione e dichiarazione catastale**.

Il calcolo della rendita si effettuerà, come ordinariamente avviene, attraverso la valutazione del costo di ricostruzione a nuovo dell'impianto (valutando, oltre al terreno, il valore venale per gli impianti di nuova costruzione cui verrà effettuata la decurtazione per vetustà, se ne ricorre il caso), anticipato al biennio economico di riferimento (1988/1989, ex DM 20 gennaio 1990), con l'applicazione del saggio di redditività del 2,00%.²

¹ Cfr. anche Sentenza Corte Costituzionale 162/2008 nel giudizio di legittimità costituzionale art. 1-quinquies del DL 4/2005.

² Relativamente all'individuazione del saggio di fruttuosità, nei casi di immobili in cui non si hanno consolidati elementi di giudizio in tema di redditività dei capitali fondiari investiti, la prassi attuale prevede l'applicazione della formula "Rc=V*r" dove "r" individua il

Per rispondere poi al quesito relativo alla necessità o meno di censire tali impianti anche quando sono al servizio di singole abitazioni si ritiene che il principio guida sia quello della **destinazione prevalente**.

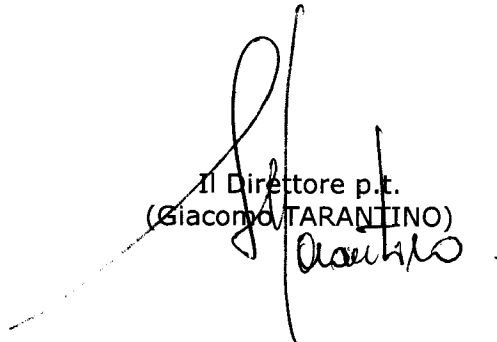
E cioè, se l'impianto viene installato per soddisfare **prevalentemente** le esigenze energetiche di una abitazione o anche di una qualsiasi attività industriale commerciale o artigianale (anche se con "scambio sul posto"³), si ritiene che tale medesimo impianto non possa considerarsi suscettibile di autonoma redditività e pertanto non vada autonomamente censito.

Tuttavia:

- ai fini del classamento, nei casi di **nuova costruzione**, la presenza di tale impianto va tenuta in considerazione, alla stregua di tutte le altre qualità intrinseche che caratterizzano l'unità immobiliare, sia essa appartenente alle categorie ordinarie, speciali o particolari;
- nei casi di installazione su immobili già censiti - attese le difficoltà di procedere ad una rappresentazione completa ed esaustiva di tutte le casistiche in astratto ipotizzabili - si può ritenere, quale indicatore discriminante sulla necessità o meno di presentare una denuncia di **variazione catastale**, la soglia incrementale del valore (e quindi anche della redditività dell'unità immobiliare, eventualmente derivante dall'intervenuta installazione dell'impianto), in misura non inferiore al **15%** (cfr. per analogia Art. 2, comma 1, lettera a) della Determinazione del Direttore dell'Agenzia del 16/02/2005).

Distinti saluti.

Il Direttore p.t.
(Giacomo TARANTINO)



saggio di fruttuosità, che può essere assunto al 2%, tenendo presente gli oneri in aumento e in detrazione del reddito annuo lordo, stabiliti dalla legge catastale, e le indicazioni fornite dalla prevalente giurisprudenza.

³ Possono accedere al servizio dello Scambio sul Posto i titolari di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fino a 200 kW di potenza.