

Immobili rurali e impianti fotovoltaici, ecco come accatastarli

Agli immobili rurali con impianti fotovoltaici, quando sussiste il carattere di ruralità, è attribuita la categoria "D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole". Lo ha chiarito l'Agenzia del Territorio con la nota prot. 31892 del 22 giugno scorso indirizzata agli uffici provinciali e alle direzioni regionali in merito all'accertamento degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici.

Per quanto riguarda i criteri per l'attribuzione della categoria e della rendita catastale, l'Agenzia ricorda che, come già indicato nella Risoluzione 3/2008, gli immobili ospitanti centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertati nella categoria D/1 – opifici. I pannelli devono inoltre essere inclusi nella determinazione della rendita catastale perché è grazie a loro che l'immobile acquisisce il carattere di centrale elettrica.

Al contrario, non è importante che gli impianti siano amovibili o posizionabili in un altro luogo. Sono infatti considerati immobili tutte le parti che concorrono all'autonomia funzionale e reddituale. Per l'obbligo di accatastamento e determinazione della rendita di un impianto fotovoltaico, non è quindi fondamentale l'amovibilità, quanto la capacità di produrre un reddito.

A prescindere dal metodo con cui impianto e immobile sono uniti, per determinare la rendita catastale dell'immobile che ospita l'impianto fotovoltaico l'Agenzia del Territorio indaga sulla loro effettiva correlazione.

L'Agenzia ha inoltre chiarito che non sussiste l'obbligo di accatastamento per le installazioni fotovoltaiche integrate o realizzate sulle aree di pertinenza di immobili censiti al catasto edilizio urbano, che in questo caso vengono considerate pertinenze degli immobili e non unità immobiliari autonome.

Se l'impianto fotovoltaico fa aumentare il valore capitale dell'immobile dal 15% in su, è necessario presentare una dichiarazione per la variazione e rideterminazione della rendita catastale.

Se per necessità civilistiche l'impianto e il fabbricato devono essere individuati separatamente, prima si fraziona il fabbricato individuando i subalterni, poi, quando la realizzazione dell'impianto è ultimata, si presenta domanda di variazione nella categoria catastale D/1 o D/10 se è possibile ottenere il riconoscimento della ruralità.

Criteri generali per l'attribuzione della categoria e rendita

Per quanto concerne le installazioni fotovoltaiche per le quali sussiste l'obbligo di accatastamento nella nota in argomento viene precisato che nel caso di installazioni fotovoltaiche architettonicamente integrate o parzialmente integrate (definite all'articolo 2 del decreto del

dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare) ed a 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 ma è necessario procedere, con dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, alla rideterminazione della rendita catastale dell'unità immobiliare a cui l'impianto risulta integrato, allorquando lo stesso 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 (circolare Agenzia territorio n. 10 del 4 agosto 2005, nell'ambito dell'applicazione dell'articolo I, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311). Nel caso in cui sorga la necessità, per 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 immobiliari componenti l'unità secondo le previsioni richiamate al paragrafo 3.3 della circolare n. 4 del 29 ottobre 2009. In particolare, deve essere preliminarmente individuato il lastrico solare, oggetto di trasferimento di diritti reali.

Quando sussiste il carattere di ruralità

Nella nota in argomento, per quanto concerne la ruralità degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici, viene precisato che agli immobili realizzati su fondi agricoli deve essere riconosciuto il carattere di ruralità dopo aver accertato 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 circolare n. 32 del 2009, sia soddisfatto.

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.

Quando non sussiste l'obbligo di dichiarazione

Non sussiste, comunque, alcun obbligo di dichiarazione al catasto, qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti:

- la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 chilowatt;
- 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 ovvero, 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 metri³, in coerenza con il limite volumetrico stabilito all'articolo 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n.28.

Per maggiori informazioni, consulta il sito <http://www.fattoriedelsole.org/>