



LINEE GUIDA PER IL CLASSAMENTO DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI - APRILE 2014

1. costituiscono unità immobiliari urbane i cosiddetti parchi fotovoltaici, in quanto dotati di autonomia funzionale e reddituale, da accertare in categoria D/1 oppure D/10 se sussistono le condizioni previste;
2. non hanno autonoma rilevanza catastale (non sono UI) e costituiscono semplici pertinenze delle unità immobiliari, le porzioni di fabbricato ospitanti gli impianti di produzione di energia di modesta potenza ($\leq 3\text{KWp}$) e destinati prevalentemente ai consumi domestici.
3. costituiscono variazione della singola unità immobiliare (comprensiva di accessori indiretti e pertinenze) gli impianti fotovoltaici con potenza nominale $>3\text{KWp}$ ~~della potenza nominale del contatore di ingresso della stessa~~, se comportano un incremento del valore catastale $> 15\%$.

V. imp. fotovoltaico 88-89 = Valore (chiavi in mano) x coeff. obsolescenza (Circ. 6/2012 AGT) x coeff. ISTAT

V. imp. Fotovoltaico $> 15\%$ V.totale unità

V.totale unità = RC unità in atti x coefficiente categoria [100, 50, 34]

4. costituiscono variazione delle unità immobiliari gli impianti fotovoltaici realizzati sulle parti comuni e a servizio delle stesse con potenza nominale $>3\text{KWp}$ ~~della potenza nominale del contatore di ingresso delle parti comuni~~, se comportano un incremento del valore catastale $> 15\%$ calcolando lo stesso con il seguente criterio:

V. imp. fotovoltaico 88-89 = Valore (chiavi in mano) x coeff. obsolescenza (Circ. 6/2012 AGT) x coeff. ISTAT

V. imp. fotovoltaico 88-89 $> 15\%$ V.totale delle unità

V.totale delle unità = sommatoria (RC unità in atti x coefficiente categoria [100, 50, 34]) ~~x 3~~

NB: non si conteggiano le rendite catastali delle unità garage, posti macchina, cantine, soffitte, tettoie.

5. costituiscono variazione dell'unità immobiliare, per valorizzazione dell'impianto realizzato, gli impianti fotovoltaici $>3\text{KWp}$ costruiti su unità immobiliari classificate o classificabili nelle diverse categorie speciali e particolari D-E
6. gli impianti installati su nuove costruzioni, se non rientrano nella fattispecie di cui al punto 1, fanno aumentare il classamento di una classe, rispetto a quella ordinariamente attribuibile.

La valutazione dell'impianto fotovoltaico è eseguita con l'approccio di costo (Cric. 6/2012 della AG.T.) e, così come avviene in commercio, equivale al costo **“chiavi in mano”**, compresi tutti gli eventuali oneri amministrativi, concessori e di urbanizzazione, finanziari, di progettazione, direzione lavori, collaudo, profitto del promotore, ecc., adottando il parametro €/KWp (euro per Kilowatt di picco di potenza P).

Parco fotovoltaico (punto 1.): comporta l'obbligo di accatastamento o variazione dell'unità immobiliare; sono considerati parchi fotovoltaici quegli impianti:

- costruiti su suolo non di pertinenza di un edificio;
- costruiti su suolo pertinenziale ad una unità immobiliare o comune a più unità in cui sia stato posto in essere un contratto di affitto o sia stato costituito un diritto di superficie.
- costruiti su unità immobiliari o parti comuni dell'edificio (facciate, terrazze, tetti) in cui sia stato posto in essere un contratto di affitto o sia stato costituito un diritto di superficie;
- costruiti su qualsiasi unità immobiliare il cui valore superi il 50% del valore catastale (per la verifica si deve utilizzare il criterio di cui al precedente punto 3.)

Per il calcolo degli impianti fotovoltaici che rientrano nella categoria D/1 è prioritario il riferimento a fatture fornite dalla parte dalla quale sia desumibile il costo “chiavi in mano” (riportato all'epoca censuaria 88-89) in cui si dovrà considerare la vita utile del bene in anni 25 e la percentuale di valore residuo pari a “0” (zero).

Per la rimanente parte della stima relativa a costi di costruzione dei fabbricati e/o valore delle aree si farà riferimento a quello delle stime usuali.

In mancanza di fatture si potrà considerare il costo “chiavi in mano” di un impianto fotovoltaico costruito negli ultimi 5-10 anni (già riferito all'epoca censuaria 88-89) con i seguenti importi:

a) se P-nominale < 20KWp = 1200,00 €/KWP

b) se P-nominale > = 20KWP = fra 1000,00 e 1200,00 €/KWP in diminuzione di 20 €/KWP ogni 60 KWP di aumento

Variazione della o delle unità immobiliare/i (punti 3., 4. e 5.): comporta l'obbligo della presentazione di un documento Docfa con causale 1, Variazione planimetrica; g – variazione nella qualità – ristrutturazione e inserimento nelle “Note [Quadro D] : “RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA”

Per le categorie A-B-C il classamento comporta l'aumento di un classe di merito; se la classe di merito è già la massima si incrementerà la consistenza di una percentuale “per particolari caratteristiche” pari al 10%.

Per le categorie D-E, verificato che null'altro è stato modificato, comporterà la somma del valore “chiavi in mano” al valore in precedenza stimato applicando i coefficienti ISTAT e di obsolescenza a tutta la stima secondo quanto indicato dalla Circolare n. 6/2012 Dell'Agenzia del Territorio.