

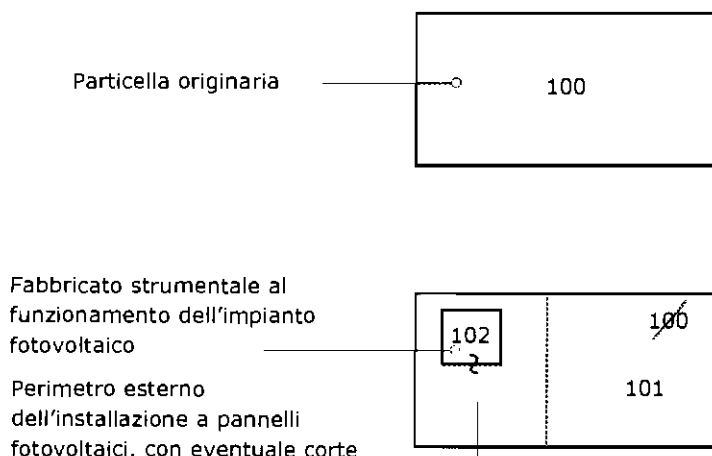
Immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici: esempi di rappresentazione in mappa e casi particolari di intestazione

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:

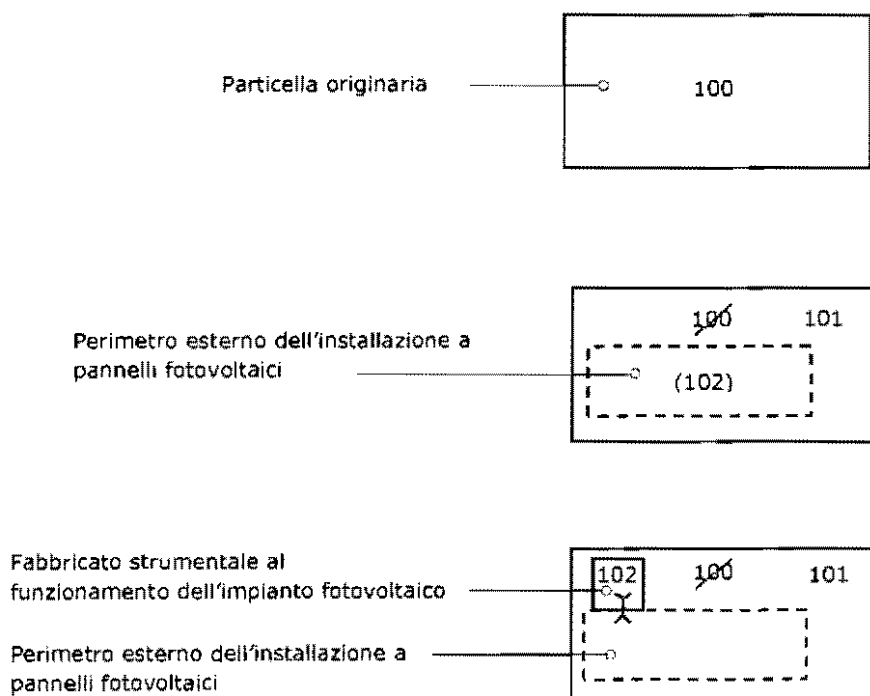
1. non consente il contemporaneo svolgimento di attività agricole sull'area interessata dall'intervento, sottraendola, di fatto, alla produzione agricola;
2. consente il contemporaneo svolgimento di attività agricole, quali, ad esempio, il pascolo.

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.

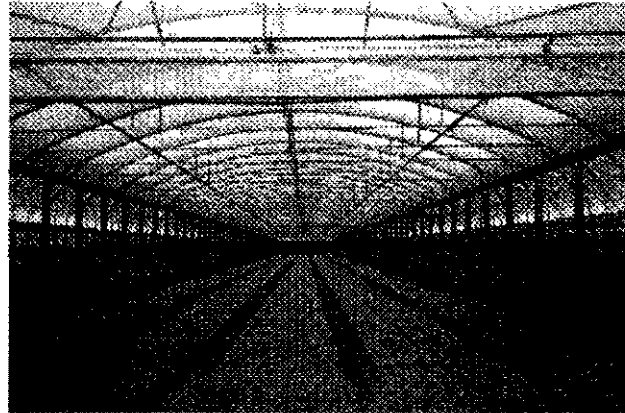
Nel merito, si rammenta che il numero riportato tra parentesi è iscritto solo negli atti censuari del catasto edilizio urbano e nella partita speciale enti urbani e promiscui, con superficie pari a zero.



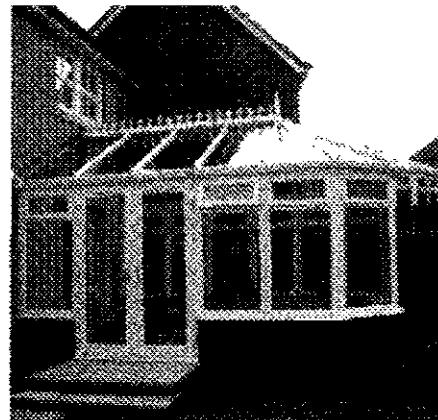
Occorre tuttavia distinguere, in funzione della tipologia costruttiva, le serre censibili al catasto terreni, caratterizzate da semplici strutture leggere, da quelle per le quali sorge l'obbligo di accatastamento al catasto edilizio urbano, in quanto costruzioni assimilabili, di fatto, a veri e propri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

Quadro 1 - Dati del titolare

Numero Ordine

Persona fisica

Cognome: [P027] Nome: [MARIO]

Data di nascita: [29/01/1972] Provincia: [RM] Comune e Stato anagrafico nascita: [ROMA]

Sex: [Maschio] Codice Fiscale: [RSCMBA77E234E01Q] Data: []

Titolo: [IT - Proprietà per l'Area]

Quota: []

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

Regime: [] N° intestato all'area: []

OK Annulla

La ditta proprietaria dell'area va indicata con il codice del titolo "IT - 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".

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".

Quadro 1. (Nota di Immatricolazione)

Numero d'ordine: 1

Proprietà
 Proprietà
 Contratti
 Altre Categorie
 Contratti

Cognome: BIANCHI
 Nome: MARCO

Data di nascita: 15/09/1977
 Provincia: RM
 Comune e Stato sistema di nascita: ROMA

Sesso: Maschio
 Codice Fiscale: ENCMRC77P15H651G
 Comune di nascita: Cassia

TITOLO
 Tipo: RIS
 Titolo: RIS - Proprietà Superficiaria

Quota: 1000 / 1000

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

Regione:

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 "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.

Cl