



## Agenzia del Territorio

DIREZIONE CENTRALE CARTOGRAFIA, CATASTO E PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Risoluzione del 06/11/2008 n. 3

### Oggetto:

Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici.

### Testo:

Pervengono, da parte degli Uffici provinciali dell'Agenzia e dalle società produttrici di energia elettrica, richieste di chiarimento in merito all'accertamento catastale delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici. In particolare, sono state manifestate alcune incertezze, relativamente all'obbligo della dichiarazione in catasto ed alla prassi da adottare per la determinazione della rendita catastale da attribuire a tali impianti, concernenti l'inclusione o meno dei pannelli fotovoltaici nella stima dell'immobile, in considerazione degli elementi di unione dei pannelli stessi alla struttura portante, che ne caratterizzerebbero, in linea generale, una facile amovibilità'.

Cio' premesso, si osserva che, in linea generale, un impianto fotovoltaico e' un impianto destinato alla produzione di energia elettrica, che sfrutta, a tal fine, l'energia della radiazione solare mediante l'effetto fotovoltaico. I dispositivi in grado di convertire l'energia solare in energia elettrica sono i moduli fotovoltaici, che possono essere meccanicamente preassemblati a formare un pannello fotovoltaico.

Si deduce facilmente, quindi, che i pannelli fotovoltaici posizionati permanentemente al suolo possono essere assimilati, per evidente analogia funzionale, alle turbine delle centrali idroelettriche, utilizzate per trasformare l'energia meccanica dell'acqua in energia elettrica, per il tramite dell'alternatore.

E' da rilevare, peraltro, che gli impianti in argomento sono collocati in aree sottratte alla produzione agricola, dando luogo ai cosiddetti parchi fotovoltaici la cui produzione di energia e' immessa nel mercato per il tramite della rete elettrica nazionale. Pertanto, gli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici del tipo in esame, si qualificano senza dubbio come unita' immobiliari. Di contro, non hanno autonoma rilevanza catastale e costituiscono semplici pertinenze delle unita' immobiliari le porzioni di fabbricato ospitanti gli impianti di produzione di energia aventi modesta potenza e destinati prevalentemente ai consumi domestici.

In merito alle incertezze che potrebbero sorgere riguardo al considerare i pannelli fotovoltaici come impianti fissi ovvero macchinari in funzione degli elementi di unione alla struttura, si osserva che nell'ambito degli impianti in argomento tali dispositivi ne determinano, senza ombra di dubbio, il carattere sostanziale di centrale elettrica e quindi di "opificio", con specifico riferimento alle categorie catastali.

In proposito, si evidenzia che la Corte di Cassazione (cfr. sentenza n. 16824 del 21 luglio 2006), in merito alla questione riguardante l'inclusione delle turbine nella determinazione della rendita catastale delle centrali elettriche, osserva che "...non rileva il mezzo di "unione" tra "mobile" ed "immobile" per considerare il primo incorporato al secondo, sia perche' quel che davvero conta e' l'impossibilita' di separare l'uno dall'altro senza la sostanziale alterazione del bene complesso (che non sarebbe piu', nel caso di specie, una centrale elettrica), sia perche' "mezzo di unione" idoneo a determinare l'incorporazione non puo' essere qualificato solo quello che tale poteva considerarsi al tempo dell'approvazione del codice civile, dovendosi tener conto del progresso tecnologico e dell'ineludibile condizionamento dei mezzi utilizzati a specifiche esigenze tecniche."

In conclusione, per le considerazioni sopra esposte, appare evidente che le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertate nella

## Risoluzione del 06/11/2008 n. 3

categoria "D/1 - opifici" e che nella determinazione della relativa rendita catastale devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici, in analogia con la prassi, ormai consolidata, adottata in merito alle turbine delle centrali elettriche.

Gli Uffici provinciali avranno cura di adeguare la prassi procedurale alle direttive sopra impartite e le Direzioni regionali a verificarne la corretta applicazione.