

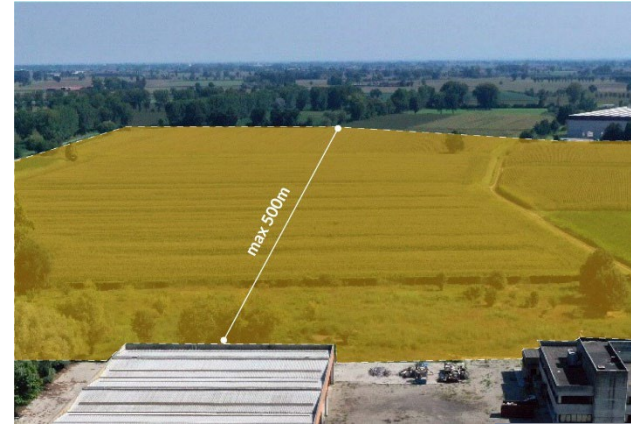
INDIVIDUAZIONE DI SUPERFICI

Con la conversione del primo Decreto Aiuti (50/2022) ed il Decreto Bollette (17/2022) le aree idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici sono state estese come segue:

a) **aree classificate agricole**, racchiuse da un perimetro in cui i punti abbiamo **una distanza di non più di 500 m da zone a destinazione artigianale, industriale e commerciale, comprese cave e miniere** ed i siti di interesse Nazionale;

b) **aree interne ad impianti industriali e stabilimenti**, nonché aree agricole racchiuse in un perimetro i cui punti non **distino più di 500 m dallo stesso impianto e stabilimento**;

c) **aree in prossimità di rete autostradale** ad una distanza non superiore a **300 m**.



In media, per installare 1 kW – circa 3-4 pannelli – di impianto fotovoltaico su classico **tetto a falde servono 6-7 mq di superficie libera**. Su **tetto piano**, invece, lo spazio necessario è di **9-10 mq** perché bisogna tenere conto dei supporti per inclinare i pannelli.

Titolo II TITOLI ABILITATIVI

Capo I Disposizioni generali

Art. 6. (L) Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona
A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

NOTE:

Potenze Impianti:

dal 2015 fino a 20 Kwp

dal 2021 fino a 50 Kwp

dal 09/2022 fino a 200 kwp
(per la connessione)

DL Aiuti BIS

Nei centri storici e nelle aree sottoposte a vincolo è **liberalizzata l'installazione di pannelli integrati nelle coperture, non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici attraverso DILA**; non è, invece, stata liberalizzata l'installazione dei pannelli sulle coperture realizzate con materiali della tradizione locale.



Il **D.L. 01/03/2022, n. 17, artt. 9 e 10**, come modificato dalla legge di conversione - approvata in via definitiva e pubblicata nella G.U. il 24/04/2022.

SEMPLIFICAZIONE PER FOTOVOLTAICO E SOLARE TERMICO SU EDIFICI - Più in dettaglio, l'art. 9 del D.L. 17/2022 (sostituendo il comma 5, art. 7-bis del D.Lgs 28/2011) ha disposto che:

- l'installazione con qualunque modalità, anche nelle zone A degli strumenti urbanistici comunali, come individuate ai sensi del D.M. 1444/1968, **di impianti solari fotovoltaici e termici su edifici**, oppure su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici - ivi compresi strutture, manufatti ed edifici già esistenti all'interno dei comprensori sciistici - non è subordinata all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, inclusi quelli previsti dal D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- lo stesso regime libero si applica anche alla realizzazione di opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture o manufatti, nonché nelle relative pertinenze, compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti della rete esterni alle aree medesime;
- ai fini dell'applicazione della normativa urbanistico-edilizia, **tali interventi sono considerati di "manutenzione ordinaria"**.

ATTENZIONE: Far verificare SEMPRE le norme del PRGC del Comune oggetto di installazione;



Il [D.L. 01/03/2022, n. 17, artt. 9 e 10](#), come modificato dalla legge di conversione - approvata in via definitiva e pubblicata nella G.U. il 24/04/2022 -.

SEMPLIFICAZIONE PER FOTOVOLTAICO A TERRA- Più in dettaglio, sempre il D.L. 17/2022 ha disposto che:

a) gli impianti fotovoltaici con moduli a terra la cui potenza elettrica risulti inferiore a 1 MB, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti **ricadenti in aree idonee non sottoposte alle norme di tutela culturale e paesaggistica e al di fuori dei centri urbani soggetti a tutela**, per la cui realizzazione non sono previste procedure di esproprio, **sono realizzati mediante dichiarazione di inizio lavori asseverata (DILA)**;

b) nelle aree industriali, in deroga agli strumenti urbanistici comunali e agli indici di copertura previsti, è possibile installare impianti solari fotovoltaici e termici coprendo fino al 60% dell'area industriale di pertinenza. Gli impianti possono essere installati, eventualmente, su strutture di sostegno appositamente realizzate.

Cos'è la DILA?

Introdotta dall'art 6-bis del D.Lgs n.28/2011 si applica:

- Per i progetti di nuovi impianti (eolici, fotovoltaici, idroelettrici)
- Gli interventi non sono soggetti a VIA, VAS ecc. si autocertifica;

Circolare 36/E del 2013

IMPIANTI SU EDIFICI RESIDENZIALI

In linea generale, non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto, né come unità immobiliare autonoma, né come variazione della stessa (in considerazione della limitata incidenza reddituale dell'impianto) qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti:

- 1) la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 chilowatt per ogni unità immobiliare servita dall'impianto stesso;
- 2) 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 oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;

SENTENZA DEL 14/12/2021 N. 1036/3 - COMM. TRIB. REG. PER IL PIEMONTE

I pannelli fotovoltaici non possano essere oggetto di autonomo accatastamento in quanto non sono unità immobiliari autonome, ma hanno natura di "bene immobile per connessione". A questa conclusione è giunta la CTR piemontese nel dirimere, favorevolmente al contribuente, una controversia sorta su di un accatastamento di ufficio per un impianto fotovoltaico posto sulla copertura di un fabbricato industriale. Spiegano i giudici che in base alla Circolare 39/E del 2013 dell'Agenzia delle Entrate "Con riferimento alle installazioni fotovoltaiche poste su edifici ed a quelle realizzate su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari censiti al catasto edilizio Urbano, si precisa che, in coerenza con i principi generali esposti nella citata risoluzione n. 3/T del 2008, non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili". Nel caso di specie va, dunque, accolta la tesi del contribuente e annullato l'atto di accatastamento impugnato che aveva attribuito all'impianto fotovoltaico la categoria di opificio industriale.



Direzione Centrale Catasto, Cartografia e
Pubblicità Immobiliare

Circolare 36/E del 2013

IMPIANTI SU EDIFICI INDUSTRIALI O SIMILI

In linea generale, coerentemente con quanto precisato nella risoluzione n. 3/T del 6 novembre 2008, si ribadisce che **gli immobili ospitanti le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertati nella categoria "D/1 - opifici** e che nella determinazione della relativa rendita catastale devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici, in quanto ne determinano il carattere sostanziale di centrale elettrica e, quindi, di "opificio". **Si chiarisce che è necessario procedere**, con dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, alla rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare a cui risulta integrato, **allorquando l'impianto fotovoltaico 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.

IMPIANTI A TERRA

La circolare dell'Agenzia delle Entrate 36/E del 19 dicembre 2013 ha definito i termini per l'**accatastamento delle impianti fotovoltaici**. In particolare, per gli impianti **fotovoltaici a terra**, considerati beni immobili, è previsto l'accatastamento nella categoria D/1 "opifici".

Con l'**esclusione per le installazioni ubicate al suolo**, ove 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 dei pannelli stessi, **è inferiore a 150 m³**, in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

ATTENZIONE: Il catasto non ha ancora
chiarito il regime di accatastamento per
impianti rientranti nelle CER

