

Circolare del 22/11/2007 n. 14 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 - Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 - Le centrali eoliche.

Sintesi: La circolare approfondisce le tematiche relative all'accatastamento degli immobili da ricomprendere nei gruppi delle categorie speciali e particolari, già affrontate nelle precedenti circolari n. 4 del 16 maggio 2006 e n. 4 del 13 aprile 2007. In particolare, si chiariscono le modalità di accatastamento delle centrali eoliche e si forniscono indicazioni in merito ai metodi di stima da utilizzare.

Testo:

1. PREMESSA

Sul tema delle modalità di accatastamento degli immobili da ricomprendere nei gruppi di categorie speciali e particolari, quest'Agenzia ha già emanato le circolari n. 4 del 16 maggio 2006 e n. 4 del 13 aprile 2007.

Nelle citate circolari sono state oggetto di approfondimento e di indirizzo le tematiche tecnico-giuridiche, concernenti le modalità di individuazione delle distinte unità, che di norma caratterizzano i compendi immobiliari D ed E, e di attribuzione alle stesse di specifiche e pertinenti categorie catastali. Non sono stati oggetto di trattazione i pur rilevanti profili che attengono alla disciplina estimativa di determinazione della rendita catastale.

Pur tuttavia, sul tema delle dichiarazioni in catasto relative agli immobili ospitanti alcuni particolari impianti, che sfruttano l'energia del vento per la produzione di energia elettrica, continuano a pervenire quesiti per i quali sembra necessario un ulteriore approfondimento.

Pertanto, nonostante i chiarimenti già resi disponibili con le direttive sopra richiamate, in ordine alle nozioni di unità immobiliare urbana e di classamento, si registrano comportamenti non uniformi da parte dei soggetti dichiaranti, ovvero situazioni di accertamento non omogenee da parte degli Uffici provinciali dell'Agenzia, per cui si rende necessario fornire ulteriori indicazioni e disposizioni al riguardo.

2. IMPIANTI EOLICI

Prima di analizzare la questione sotto il profilo normativo, appare utile esaminare, seppure schematicamente, un generatore eolico nel suo complesso.

Del resto, le valutazioni riportate nel prosieguo della trattazione si rendono utili per stabilire se, in relazione alla normativa catastale di riferimento citata nel paragrafo successivo ed alle caratteristiche strutturali della tipologia immobiliare analizzata, sussista o meno l'obbligo della dichiarazione al catasto edilizio urbano.

I generatori eolici o aerogeneratori convertono direttamente l'energia cinetica del vento in energia meccanica, che può essere quindi utilizzata per il pompaggio, per usi industriali e, soprattutto, per la generazione di energia elettrica.

La tipica configurazione di un aerogeneratore ad asse orizzontale è composta da: una robusta fondazione, un sostegno, le pale, una navicella contenente i meccanismi di controllo, il generatore, il moltiplicatore di giri, il rotore ed un sistema frenante.

In modo più dettagliato, il sostegno può essere costituito da una torre tubolare o da un traliccio, infisso in un basamento posto sulla relativa struttura di fondazione; quest'ultima è in genere costituita da un sistema di pali del medesimo tipo di quelli utilizzati nelle costruzioni edilizie di rilevante consistenza. Sulla sommità della torre è posta la gondola, o navicella, nella quale sono contenuti: l'albero di trasmissione lento, il moltiplicatore di giri, l'albero veloce, il generatore elettrico e i dispositivi ausiliari. All'estremità dell'albero lento e all'esterno della gondola è fissato il rotore, costituito da un mozzo, sul quale sono montate le pale (in numero di 1, 2 o 3 con un diametro da 10 a 40 m per macchine di

media potenza). Il rotore può essere posto sia sopravvento sia sottovento rispetto al sostegno. La gondola è in grado di ruotare rispetto al sostegno allo scopo di mantenere l'asse della macchina sempre parallelo alla direzione del vento ed è per questo che l'aerogeneratore è definito "orizzontale". Opportuni cavi convogliano al suolo l'energia elettrica prodotta e trasmettono i segnali necessari per il funzionamento.

A completamento dell'impianto eolico nel suo complesso, oltre ai generatori descritti sopra, si devono considerare le installazioni elettriche ed i cavi per la connessione alla rete, i trasformatori, le piazzole ove risiedono i singoli aerogeneratori e la relativa viabilità di collegamento.

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Da questa sintetica descrizione di un impianto eolico si evidenzia come lo stesso risulti complesso e sicuramente maggiormente articolato, per componenti tecnologiche, rispetto ad immobili simili quali un mulino o ad un frantoio che sfrutta l'energia del vento o dell'acqua, pur se questo ultimo potrebbe essere caratterizzato da maggiori consistenze di manufatti edilizi.

Anche per tale tipo di unità immobiliare, iscrivibile, come si specificherà in seguito, in una delle categorie del gruppo D, soccorrono - come evidenziato nella circolare n. 4/2006 - i riferimenti normativi contenuti nel RDL 13 aprile 1939, n. 652, con le successive modificazioni ed integrazioni, nonché nel DPR 1 dicembre 1949, n. 1142, con i quali sono stati precisate, per l'appunto, oltre allo scopo della formazione del catasto edilizio urbano ed ai criteri posti a fondamento delle relative stime, anche le nozioni di "unità immobiliare urbana" e di "rendita catastale".

In tale contesto risulta chiaro l'obbligo della dichiarazione catastale, in quanto trova piena applicazione l'art. 2 del DM 2 gennaio 1998, n. 28 - Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.

In particolare, tale decreto, nel delineare i criteri utili per l'individuazione delle unità immobiliari urbane, all'art. 2, comma 3, ha evidenziato come siano da considerare tali "...anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale".

Stabilito che per i titolari dei diritti iscritti in catasto sussiste l'obbligo di dichiarazione, occorre procedere alla disamina di quali elementi prendere cognizione nella stima catastale. Al riguardo soccorre l'art. 10 della legge 11 luglio 1942, n. 843, il quale dispone testualmente che "Gli immobili...sono descritti nel vigente catasto, mediante l'elencazione degli elementi costitutivi, quali, gli edifici, le aree, i generatori della forza motrice, le dighe, i canali adduttori o di scarico, la rete di trasmissione e di distribuzione di merci, prodotti o servizi, i binari anche se posti su aree pubbliche ovvero nel relativo soprassuolo o sottosuolo, le gallerie, i ponti e simili". Successivamente, mediante le disposizioni di prassi, detti principi sono stati ulteriormente chiariti. Si fa riferimento nello specifico, oltre alle direttive indicate in premessa, alla circolare n. 123 del 14 novembre 1944 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - emanata d'intesa con la Direzione Generale delle Imposte Dirette -, nella quale è espressamente stabilito che nella valutazione catastale deve farsi riferimento anche agli organi di trasmissione aventi carattere immobiliare per loro natura, ossia ai "...meccanismi ed apparecchi che servono a trasmettere la forza motrice quando connessi ed incorporati al fabbricato".

4. MODALITÀ DI DICHIARAZIONE ED ACCERTAMENTO

Sulla base di tali indicazioni nel caso in specie devono essere menzionati nella stima tutti gli elementi che servono a qualificare la destinazione d'uso della centrale eolica. Ad esempio il traliccio e tutti gli elementi allo stesso incorporati e posti sulla navicella, le pale, i camminamenti, le strade e le recinzioni. Rilevano per tali fini le parti impiantistiche site nelle aree facenti parte delle unità immobiliari oggetto d'indagine; quest'ultime devono essere ben delineate nella documentazione grafica ed in

caso di accertamento verificate, preliminarmente, dall'ufficio competente mediante sopralluogo.

In tal senso le pale e le altre componenti servono proprio a qualificare l'insieme della costruzione e degli impianti in essa contenuti, come una qualsiasi centrale capace di produrre energia elettrica che, al pari di quella idroelettrica, è caratterizzata dalla capacità di sfruttare una fonte rinnovabile.

Dette componenti hanno una stretta complementarietà alla porzione immobiliare e sono già state prese in esame dalla giurisprudenza come nel caso delle turbine. Il rapporto di complementarietà è ben sintetizzato dalla Corte di Cassazione laddove evidenzia: "...che, se è vero che un "podere" resta un "podere" anche se non vi sia un "pozzo", non è altrettanto vero che una centrale termoelettrica resti una centrale termoelettrica senza le turbine" (cfr. Cass., sent. n. 13319 del 7 giugno 2006). È indubbio, quindi, estendendo l'applicazione di detto principio, che un immobile deputato alla produzione di energia elettrica ottenuta dal vento, senza gli impianti presenti nella "navicella", perda la sua specifica connotazione e che, pertanto, i medesimi impianti vadano presi in considerazione nella stima catastale. In definitiva, la navicella, seppure meccanicamente separabile, diviene parte essenziale per la destinazione economica di tutta la centrale eolica.

Occorre, in ultimo, definire gli elementi caratterizzanti la categoria catastale che, in base alle disposizioni di settore, va individuata tenendo in considerazione la destinazione d'uso e la compatibilità con le caratteristiche intrinseche dell'immobile di cui si discute. Dalle osservazioni che precedono si evince che l'impianto eolico è indubbiamente un opificio, in quanto è destinato alla produzione di energia, e come tale, allo stesso deve essere attribuita la categoria D/1 - Opifici.

Irrilevanti, sotto il profilo catastale, appaiono le considerazioni sulla finalità dei manufatti in esame e sulla circostanza che lo Stato, le Regioni e perfino l'Unione Europea ne incentivino la costruzione.

Al riguardo si rinvia alle circolari sopra menzionate nelle quali è ampiamente documentata l'autonomia dell'ordinamento catastale, rispetto a quelli di altri settori. Pare opportuno, sotto tale profilo, richiamare, a mero titolo esemplificativo, la sentenza della Corte di Cassazione n. 11369 del 22 luglio 2003, in tema di classamento di beni immobili sottoposti al vincolo storico-culturale, nella quale è ribadita l'indipendenza del classamento da ogni vincolo amministrativo o legislativo non dettante disposizioni in materia di catasto.

5. METODI DI STIMA

Riguardo al criterio ed alle metodologie di stima da utilizzare nelle dichiarazioni delle unità immobiliari in commento pare utile richiamare le disposizioni menzionate dalla legge catastale sull'argomento. Per il primo si rammenta che la rendita catastale rappresenta "... la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di ripartizione, manutenzione e di ogni altra spesa ..." (cfr.: [art. 9 RDL n. 652/1939](#)). La rendita è calcolata con riferimento al periodo economico stabilito dal Ministro dell'economia e delle finanze che all'attualità è fissato al 1988/89 (cfr. DM 20 gennaio 1990).

Per l'individuazione delle metodologie di stima da utilizzare è opportuno rammentare che [l'art. 10 del citato RDL 13 aprile 1939, n. 652](#), prevede, considerata la peculiarità delle unità immobiliari ivi menzionate, di provvedere alla determinazione della stima per via diretta per le unità costituite "da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'[art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231](#), costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni". Le modalità con le quali detta stima diretta viene effettuata sono definite dai citati artt. 27, 28, 29 e 30 del [DPR 1 dicembre 1949, n. 1142](#), che riprende i dettami contenuti nell'Istruzione III emanata dall'ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali in data 28 giugno 1942, e precisamente:

par. 47 "La determinazione della rendita catastale delle unità accertate nelle categorie dei Gruppi D ed E, si effettua con metodo diretto, ricercando cioè per ogni singola unità, la rendita media ordinaria ritraibile, al netto delle spese e delle perdite eventuali ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei

contributi di ogni specie...." (attualmente, con riferimento all'epoca censuaria stabilita: 1988/89).

par. 50 "La determinazione diretta della rendita catastale si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratta di unità immobiliari per le quali nella zona è in uso il sistema dell'affitto".

par. 51 "La determinazione della rendita catastale per le unità dei Gruppi D ed E, si effettua sulla base del loro valore venale (all'epoca censuaria di riferimento), quando si tratti di U.I.U. per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto.... con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali".

Le disposizioni richiamate, quindi, considerano fondamentalmente due possibili modi di procedere nella stima della rendita catastale di tali unità'.

La prima metodologia, prevista in via prioritaria dall'Istruzione III, si fonda direttamente sulla ricerca del reddito medio ordinario ritraibile al netto delle spese e al lordo dei tributi. Il suo utilizzo si limita, però, a quei casi in cui è possibile un'appropriata analisi dei canoni di locazione, riscontrabili sul mercato (può essere ad es. il caso degli alberghi e delle pensioni, censibili nella categoria D/2, e dei cinema, relativamente alla categoria D/3). In tali casi si determina il canone lordo medio annuo, riferito all'epoca censuaria, attraverso le suddette indagini, tenendo presente il principio dell'ordinarietà, si considerano le eventuali aggiunte e detrazioni e si ricava la rendita catastale sottraendo ad esso tutte le spese gravanti sulla proprietà (amministrazione, manutenzione, conservazione, assicurazione, sfritto e inesigibilità), eccetto le imposte, sovrime e contributi di ogni specie.

Nel caso in cui per le unità immobiliari urbane nella zona non sia in uso il sistema dell'affitto, si perviene alla rendita catastale attraverso la ricerca del valore medio ordinario che ha l'immobile, riferito all'epoca censuaria e in condizioni di permanenza della destinazione per la quale è costruito.

Secondo il par. 51, della già citata Istruzione III, dal valore venale si ricava la rendita catastale con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali con la nota relazione $R_c = V(r/1-a)$, dove "r" è il saggio di fruttuosità al netto da spese e oneri gravanti sulla proprietà escluse le imposte ed "a" rappresenta l'aliquota complessiva delle imposte e contributi gravanti sugli immobili.

Inoltre, quando il mercato non esprime dati certi circa i prezzi di immobili simili, la dottrina dell'estimo, come è noto, prevede di potere individuare il valore immobiliare attraverso la valutazione del costo di ricostruzione a nuovo, previa decurtazione per vetustà, se ne ricorre il caso. È peraltro a questa terza metodologia operativa cui si è fatto più frequentemente ricorso, nella recente prassi catastale, per la determinazione della rendita in relazione alle specificità delle tipologie immobiliari in esame e ai dati economici normalmente rilevabili dal mercato.

Relativamente all'individuazione del saggio di fruttuosità, nei casi di immobili come le centrali eoliche in cui non si hanno consolidati elementi di giudizio in tema di redditività dei capitali fondiari investiti, la prassi attuale prevede l'applicazione della formula $R_c = V \cdot r$ dove "r" individua il saggio di fruttuosità, che può essere assunto al 2%, tenendo presente gli oneri in aumento e in detrazione del reddito annuo lordo, stabiliti dalla legge catastale, e le indicazioni fornite dalla prevalente giurisprudenza.

Gli Uffici provinciali adegueranno le modalità di accertamento degli immobili ospitanti gli impianti eolici alle direttive sopra impartite e le Direzioni regionali provvederanno a verificarne la loro corretta applicazione.



CIRCOLARE n. 14/2007

PROT. n. 91294

ENTE EMITTENTE: Direzione centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

OGGETTO: Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 – Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche.

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali e Uffici Provinciali.

DATA DECORRENZA: Data della presente

DISPOSIZIONI DELL'ENTE MODIFICATE/SOSTITUITE: nessuna

Roma, 22 novembre 2007

N. pagine complessive: 7 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

1. PREMESSA

Sul tema delle modalità di accatastamento degli immobili da ricomprendere nei gruppi di categorie speciali e particolari, quest'Agenzia ha già emanato le circolari n. 4 del 16 maggio 2006 e n. 4 del 13 aprile 2007.

Nelle citate circolari sono state oggetto di approfondimento e di indirizzo le tematiche tecnico-giuridiche, concernenti le modalità di individuazione delle distinte unità, che di norma caratterizzano i compendi immobiliari D ed E, e di attribuzione alle stesse di specifiche e pertinenti categorie catastali. Non sono stati oggetto di trattazione i pur rilevanti profili che attengono alla disciplina estimativa di determinazione della rendita catastale.

Pur tuttavia, sul tema delle dichiarazioni in catasto relative agli immobili ospitanti alcuni particolari impianti, che sfruttano l'energia del vento per la produzione di energia elettrica, continuano a pervenire quesiti per i quali sembra necessario un ulteriore approfondimento.

Peraltro, nonostante i chiarimenti già resi disponibili con le direttive sopra richiamate, in ordine alle nozioni di unità immobiliare urbana e di classamento, si registrano comportamenti non uniformi da parte dei soggetti dichiaranti, ovvero situazioni di accertamento non omogenee da parte degli Uffici provinciali dell'Agenzia, per cui si rende necessario fornire ulteriori indicazioni e disposizioni al riguardo.



Direzione centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità
Immobiliare
Circolare n. 14/2007 - Prot. n. 91294 del 22.11.2007

2. IMPIANTI EOLICI

Prima di analizzare la questione sotto il profilo normativo, appare utile esaminare, seppure schematicamente, un generatore eolico nel suo complesso.

Del resto, le valutazioni riportate nel prosieguo della trattazione si rendono utili per stabilire se, in relazione alla normativa catastale di riferimento citata nel paragrafo successivo ed alle caratteristiche strutturali della tipologia immobiliare analizzata, sussista o meno l'obbligo della dichiarazione al catasto edilizio urbano.

I generatori eolici o aerogeneratori convertono direttamente l'energia cinetica del vento in energia meccanica, che può essere quindi utilizzata per il pompaggio, per usi industriali e, soprattutto, per la generazione di energia elettrica.

La tipica configurazione di un aerogeneratore ad asse orizzontale è composta da: una robusta fondazione, un sostegno, le pale, una navicella contenente i meccanismi di controllo, il generatore, il moltiplicatore di giri, il rotore ed un sistema frenante.

In modo più dettagliato, il sostegno può essere costituito da una torre tubolare o da un traliccio, infisso in un basamento posto sulla relativa struttura di fondazione; quest'ultima è in genere costituita da un sistema di pali del medesimo tipo di quelli utilizzati nelle costruzioni edilizie di rilevante consistenza. Sulla sommità della torre è posta la gondola, o navicella, nella quale sono contenuti: l'albero di trasmissione lento, il moltiplicatore di giri, l'albero veloce, il generatore elettrico e i dispositivi ausiliari. All'estremità dell'albero lento e all'esterno della gondola è fissato il rotore, costituito da un mozzo, sul quale sono montate le pale (in numero di 1, 2 o 3 con un diametro da 10 a 40 m per macchine di media potenza). Il rotore può essere posto sia sopravvento sia sottovento rispetto al sostegno. La gondola è in grado di ruotare rispetto al sostegno allo scopo di mantenere l'asse della macchina sempre parallelo alla direzione del vento ed è per questo che l'aerogeneratore è definito "*orizzontale*". Opportuni cavi convogliano al suolo l'energia elettrica prodotta e trasmettono i segnali necessari per il funzionamento.

A completamento dell'impianto eolico nel suo complesso, oltre ai generatori descritti sopra, si devono considerare le installazioni elettriche ed i cavi per la connessione alla rete, i trasformatori, le piazzole ove risiedono i singoli aerogeneratori e la relativa viabilità di collegamento.



agenzia del
Territorio

Direzione centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità
Immobiliare
Circolare n. 14/2007 - Prot. n. 91294 del 22.11.2007

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Da questa sintetica descrizione di un impianto eolico si evidenzia come lo stesso risulti complesso e sicuramente maggiormente articolato, per componenti tecnologiche, rispetto ad immobili simili quali un mulino o ad un frantoio che sfrutta l'energia del vento o dell'acqua, pur se questo ultimo potrebbe essere caratterizzato da maggiori consistenze di manufatti edilizi.

Anche per tale tipo di unità immobiliare, iscrivibile, come si specificherà in seguito, in una delle categorie del gruppo D, soccorrono - come evidenziato nella circolare n. 4/2006 - i riferimenti normativi contenuti nel RDL 13 aprile 1939, n. 652, con le successive modificazioni ed integrazioni, nonché nel DPR 1° dicembre 1949, n. 1142, con i quali sono stati precisate, per l'appunto, oltre allo scopo della formazione del catasto edilizio urbano ed ai criteri posti a fondamento delle relative stime, anche le nozioni di *“unità immobiliare urbana”* e di *“rendita catastale”*.

In tale contesto risulta chiaro l'obbligo della dichiarazione catastale, in quanto trova piena applicazione l'art. 2 del DM 2 gennaio 1998, n. 28 – Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.

In particolare, tale decreto, nel delineare i criteri utili per l'individuazione delle unità immobiliari urbane, all'art. 2, comma 3, ha evidenziato come siano da considerare tali *“...anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale”*.

Stabilito che per i titolari dei diritti iscritti in catasto sussiste l'obbligo di dichiarazione, occorre procedere alla disamina di quali elementi prendere cognizione nella stima catastale. Al riguardo soccorre l'art. 10 della legge 11 luglio 1942, n. 843, il quale dispone testualmente che *“Gli immobili...sono descritti nel vigente catasto, mediante l'elencazione degli elementi costitutivi, quali, gli edifici, le aree, i generatori della forza motrice, le dighe, i canali adduttori o di scarico, la rete di trasmissione e di distribuzione di merci, prodotti o servizi, i binari anche se posti su aree pubbliche ovvero nel relativo soprassuolo o sottosuolo, le gallerie, i ponti e simili”*. Successivamente, mediante le disposizioni di prassi, detti principi sono stati ulteriormente chiariti. Si fa riferimento nello specifico, oltre alle direttive indicate in



Direzione centrale Cartografia, Catasto e Pubblica Immobiliare
Circolare n. 14/2007 - Prot. n. 91294 del 22.11.2007

premessa, alla circolare n. 123 del 14 novembre 1944 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali – emanata d'intesa con la Direzione Generale delle Imposte Dirette -, nella quale è espressamente stabilito che nella valutazione catastale deve farsi riferimento anche agli organi di trasmissione aventi carattere immobiliare per loro natura, ossia ai *"...meccanismi ed apparecchi che servono a trasmettere la forza motrice quando connessi ed incorporati al fabbricato"*.

4. MODALITA' DI DICHIARAZIONE ED ACCERTAMENTO

Sulla base di tali indicazioni nel caso in specie devono essere menzionati nella stima tutti gli elementi che servono a qualificare la destinazione d'uso della centrale eolica. Ad esempio il traliccio e tutti gli elementi allo stesso incorporati e posti sulla navicella, le pale, i camminamenti, le strade e le recinzioni. Rilevano per tali fini le parti impiantistiche site nelle aree facenti parte delle unità immobiliari oggetto d'indagine; quest'ultime devono essere ben delineate nella documentazione grafica ed in caso di accertamento verificate, preliminarmente, dall'ufficio competente mediante sopralluogo.

In tal senso le pale e le altre componenti servono proprio a qualificare l'insieme della costruzione e degli impianti in essa contenuti, come una qualsiasi centrale capace di produrre energia elettrica che, al pari di quella idroelettrica, è caratterizzata dalla capacità di sfruttare una fonte rinnovabile.

Dette componenti hanno una stretta complementarietà alla porzione immobiliare e sono già state prese in esame dalla giurisprudenza come nel caso delle turbine. Il rapporto di complementarietà è ben sintetizzato dalla Corte di Cassazione laddove evidenzia: *"...che, se è vero che un "podere" resta un "podere" anche se non vi sia un "pozzo", non è altrettanto vero che una centrale termoelettrica resti una centrale termoelettrica senza le turbine"* (cfr. Cass., sent. n. 13319 del 7 giugno 2006). È indubbio, quindi, estendendo l'applicazione di detto principio, che un immobile deputato alla produzione di energia elettrica ottenuta dal vento, senza gli impianti presenti nella *"navicella"*, perda la sua specifica connotazione e che, pertanto, i medesimi impianti vadano presi in considerazione nella stima catastale. In definitiva, la navicella, seppure meccanicamente separabile, diviene parte essenziale per la destinazione economica di tutta la centrale eolica.

Occorre, in ultimo, definire gli elementi caratterizzanti la categoria catastale che, in base alle disposizioni di settore, va individuata tenendo in considerazione la destinazione d'uso e la compatibilità con le caratteristiche intrinseche dell'immobile di



Direzione centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare
Circolare n. 14/2007 - Prot. n. 91294 del 22.11.2007

cui si discute. Dalle osservazioni che precedono si evince che l'impianto eolico è indubbiamente un opificio, in quanto è destinato alla produzione di energia, e come tale, allo stesso deve essere attribuita la categoria *D/1 – Opifici*.

Irrilevanti, sotto il profilo catastale, appaiono le considerazioni sulla finalità dei manufatti in esame e sulla circostanza che lo Stato, le Regioni e perfino l'Unione Europea ne incentivino la costruzione.

Al riguardo si rinvia alle circolari sopra menzionate nelle quali è ampiamente documentata l'autonomia dell'ordinamento catastale, rispetto a quelli di altri settori. Pare opportuno, sotto tale profilo, richiamare, a mero titolo esemplificativo, la sentenza della Corte di Cassazione n. 11369 del 22 luglio 2003, in tema di classamento di beni immobili sottoposti al vincolo storico-culturale, nella quale è ribadita l'indipendenza del classamento da ogni vincolo amministrativo o legislativo non dettante disposizioni in materia di catasto.

5. METODI DI STIMA

Riguardo al criterio ed alle metodologie di stima da utilizzare nelle dichiarazioni delle unità immobiliari in commento pare utile richiamare le disposizioni menzionate dalla legge catastale sull'argomento. Per il primo si rammenta che la rendita catastale rappresenta “... *la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di ripartizione, manutenzione e di ogni altra spesa* ...” (cfr.: art. 9 RDL n. 652/1939). La rendita è calcolata con riferimento al periodo economico stabilito dal Ministro dell'economia e delle finanze che all'attualità è fissato al 1988/89 (cfr. DM 20 gennaio 1990).

Per l'individuazione delle metodologie di stima da utilizzare è opportuno rammentare che l'art. 10 del citato RDL 13 aprile 1939, n. 652, prevede, considerata la peculiarità delle unità immobiliari ivi menzionate, di provvedere alla determinazione della stima per via diretta per le unità costituite “*da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni*”. Le modalità con le quali detta stima diretta viene effettuata sono definite dai citati artt. 27, 28, 29 e 30 del DPR 1° dicembre 1949, n. 1142, che riprende i dettami contenuti nell'Istruzione III emanata dall'ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali in data 28 giugno 1942, e precisamente:



Direzione centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare
Circolare n. 14/2007 - Prot. n. 91294 del 22.11.2007

§ 47 “La determinazione della rendita catastale delle unità accertate nelle categorie dei Gruppi D ed E, si effettua con metodo diretto, ricercando cioè per ogni singola unità, la rendita media ordinaria ritraibile, al netto delle spese e delle perdite eventuali ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie....” (attualmente, con riferimento all'epoca censuaria stabilita: 1988/89).

§ 50 “La determinazione diretta della rendita catastale si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratta di unità immobiliari per le quali nella zona è in uso il sistema dell'affitto”.

§ 51 “La determinazione della rendita catastale per le unità dei Gruppi D ed E, si effettua sulla base del loro valore venale (all'epoca censuaria di riferimento), quando si tratti di U.I.U. per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto.... con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali”.

Le disposizioni richiamate, quindi, considerano fondamentalmente due possibili modi di procedere nella stima della rendita catastale di tali unità.

La prima metodologia, prevista in via prioritaria dall'Istruzione III, si fonda direttamente sulla ricerca del reddito medio ordinario ritraibile al netto delle spese e al lordo dei tributi. Il suo utilizzo si limita, però, a quei casi in cui è possibile un'appropriata analisi dei canoni di locazione, riscontrabili sul mercato (può essere ad es. il caso degli alberghi e delle pensioni, censibili nella categoria D/2, e dei cinema, relativamente alla categoria D/3). In tali casi si determina il canone lordo medio annuo, riferito all'epoca censuaria, attraverso le suddette indagini, tenendo presente il principio dell'ordinarietà, si considerano le eventuali aggiunte e detrazioni e si ricava la rendita catastale sottraendo ad esso tutte le spese gravanti sulla proprietà (amministrazione, manutenzione, conservazione, assicurazione, sfritto e inesigibilità), eccetto le imposte, sovrimposte e contributi di ogni specie.

Nel caso in cui per le unità immobiliari urbane nella zona non sia in uso il sistema dell'affitto, si perviene alla rendita catastale attraverso la ricerca del valore medio ordinario che ha l'immobile, riferito all'epoca censuaria e in condizioni di permanenza della destinazione per la quale è costruito.

Secondo il §51, della già citata Istruzione III, dal valore venale si ricava la rendita catastale con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali con la nota relazione $R_c = V(r/1-a)$ ", dove "r" è il saggio di



Direzione centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità
Immobiliare
Circolare n. 14/2007 - Prot. n. 91294 del 22.11.2007

fruttuosità al netto da spese e oneri gravanti sulla proprietà escluse le imposte ed “a” rappresenta l'aliquota complessiva delle imposte e contributi gravanti sugli immobili.

Inoltre, quando il mercato non esprime dati certi circa i prezzi di immobili simili, la dottrina dell'estimo, come è noto, prevede di potere individuare il valore immobiliare attraverso la valutazione del costo di ricostruzione a nuovo, previa decurtazione per vetustà, se ne ricorre il caso. E' peraltro a questa terza metodologia operativa cui si è fatto più frequentemente ricorso, nella recente prassi catastale, per la determinazione della rendita in relazione alle specificità delle tipologie immobiliari in esame e ai dati economici normalmente rilevabili dal mercato.

Relativamente all'individuazione del saggio di fruttuosità, nei casi di immobili come le centrali eoliche in cui non si hanno consolidati elementi di giudizio in tema di redditività dei capitali fondiari investiti, la prassi attuale prevede l'applicazione della formula “ $R_c = V * r'$ ” dove “ r' ” individua il saggio di fruttuosità, che può essere assunto al 2%, tenendo presente gli oneri in aumento e in detrazione del reddito annuo lordo, stabiliti dalla legge catastale, e le indicazioni fornite dalla prevalente giurisprudenza.

Gli Uffici provinciali adegueranno le modalità di accertamento degli immobili ospitanti gli impianti eolici alle direttive sopra impartite e le Direzioni regionali provvederanno a verificarne la loro corretta applicazione.