

CRITERI OPERATIVI PER LA DETERMINAZIONE DELLE QUOTE CONSORTILI

Lo Statuto consortile dispone che la misura e i criteri di ripartizione dei contributi consortili sono stabiliti secondo le norme seguenti:

- a) 20% in parti uguali fra i consorziati iscritti nei ruoli;
- b) 10% in relazione alla superficie del lotto;
- c) 70% in relazione alle volumetrie realizzate nel lotto.

Il primo elemento è di facile acquisizione, dovendosi ripartire la quota percentuale del 20% della spesa tra tutti i consorziati iscritti nei ruoli.

A tale riguardo, si è proceduto alla ripartizione di detta quota tra tutti i proprietari delle unità immobiliari di Marsia presenti nel registro consortile, indipendentemente dal numero degli immobili posseduti da ciascun consorziato e a prescindere dalla quota di comproprietà detenuta dai consorziati su ciascun immobile. Si tratta, pertanto, di un importo uguale per tutti, sia per chi è proprietario di molti terreni e/o fabbricati, sia per chi è proprietario di una porzione (anche modesta) di un solo terreno o fabbricato.

La logica di questo criterio è quella di dare il giusto peso ai costi di natura amministrativa che sono generati dal numero dei soggetti (persone fisiche e giuridiche) che sono utenti delle strade consortili. Infatti, questi costi sono sostanzialmente gli stessi, sia per i soggetti che siano proprietari di più immobili, sia per coloro che siano proprietari di quote inferiori all'unità di singoli immobili.

Per il secondo e il terzo elemento, invece, la situazione è più complessa. Al fine di utilizzare dati obiettivi e uguali per tutti, si è deciso di ricorrere, per la determinazione delle superfici e delle volumetrie, ai soli dati catastali. Ciò ha comportato la determinazione di valori che, pur avendo natura convenzionale e non reale, presentano il vantaggio di essere assolutamente oggettivi e di rispettare criteri di piena proporzionalità tra le diverse unità immobiliari.

Per quanto riguarda la determinazione della superficie dei lotti si è proceduto come segue.

Terreni e fabbricati, come è noto, costituiscono unità immobiliari diverse, individuate in due distinti Catasti (il Catasto Terreni per i primi, e il Catasto Urbano per i secondi, cioè per i fabbricati). In entrambi i Catasti, tuttavia, il territorio comunale è suddiviso in fogli, ciascuno dei quali diviso in particelle, i cui confini geometrici coincidono graficamente. Ossia, la particella che rappresenta nel Catasto Urbano un fabbricato (unitamente agli spazi esterni al fabbricato vero e proprio: cortili, giardini, rampe, ecc.), corrisponde esattamente alla particella che rappresenta nel Catasto Terreni (con la denominazione di “ente urbano”) il medesimo spazio geometrico occupato dal fabbricato stesso. Poiché le superfici delle particelle riportate nei due Catasti coincidono, è possibile utilizzare il valore della superficie riportata nel Catasto Terreni (espresso sempre in metri quadrati) per individuare la “superficie del lotto” prevista dallo Statuto, sia per i terreni che per i fabbricati.

Tuttavia, mentre per i terreni non vi sono problemi applicativi, in quanto la superficie catastale coincide con la superficie del terreno, non altrettanto può dirsi per i fabbricati.

Al riguardo, va ricordato che mentre i terreni sono sempre individuati da due soli dati (foglio e particella), i fabbricati sono individuati da due o tre dati: foglio, particella ed eventuale subalterno. Il subalterno è eventuale perché nel caso in cui sulla particella insiste un solo fabbricato, lo stesso è individuato solo con i primi due (foglio e particella); quando, però, sulla stessa particella insistono più fabbricati, questi sono individuati anche con il subalterno (un foglio, una particella, due o più subalterni).

Nel caso in cui sulla particella insiste un solo fabbricato, si procede come per i terreni, attribuendo al fabbricato stesso l'intera superficie della particella, desunta dal Catasto Terreni. Nel caso in cui sulla particella insistono due o più fabbricati, occorre ripartire convenzionalmente la superficie della particella tra i fabbricati stessi.

I dati presenti nei due Catasti non consentono di ripartire automaticamente la superficie catastale tra i diversi fabbricati che insistono su di una unica particella. Pertanto, si è stabilito di procedere alla ripartizione convenzionale di detta superficie in proporzione alla rendita catastale, riportata, per ciascun fabbricato, nel Catasto Urbano. Così, ad esempio, nel caso in cui un lotto, sul quale insistono una abitazione avente una rendita di € 100 e una autorimessa avente una rendita di € 10, presenti una superficie (riportata in Catasto Terreni) di mq 250, detta superficie sarà proporzionalmente ripartita tra due immobili come segue: abitazione mq 225, autorimessa mq 25.

Per quanto riguarda la determinazione della volumetria (o cubatura) dei lotti, si è proceduto come segue.

Tra i dati che concorrono a contraddistinguere, nel Catasto Urbano, le unità immobiliari, vi sono anche la categoria catastale nonché, in alternativa tra loro, il vano catastale (per le abitazioni) e la superficie catastale (per negozi, cantine, ecc.).

La categoria catastale indica le diverse tipologie di fabbricato. Tenuto conto della tipologia di fabbricati esistenti a Marsia, ai nostri fini rilevano la cat. A per le abitazioni (suddivisa in sottocategorie: A1, A2, A3, ecc.), la cat. C per i negozi, i magazzini e i locali di deposito, le autorimesse (con le relative sottocategorie (C1, C2, C3, ecc.) e la cat. D per i fabbricati destinati a speciali esigenze delle attività commerciali o industriali .

Il vano catastale rappresenta, per le abitazioni (cat. A), la consistenza del fabbricato e sostituisce la superficie (che, invece, viene utilizzata per le categorie catastali C e D). Il vano catastale viene determinato a partire dalle superfici, ma secondo criteri complessi, stabiliti da norme tecniche del Catasto che tengono conto, in misura diversa (ossia con diversa incidenza percentuale), della destinazione dei locali (camere, cucine, bagni, ripostigli, ecc.). Il vano catastale si esprime, numericamente, con arrotondamenti alla metà dell'unità (0,50). Non è possibile risalire in modo esatto dal vano catastale alla superficie. Procedendo per prove empiriche, è però possibile, per ogni categoria catastale, associare al vano una superficie unitaria media convenzionale. Moltiplicando la superficie unitaria media per il numero di vani, viene, quindi, determinata la superficie convenzionale complessiva (ad esempio, per una abitazione di cat. A1: superficie unitaria convenzionale 20,28 mq x vani 3,5 = superficie complessiva convenzionale 70,98 mq).

Per le restanti categorie catastali, il dato riportato in Catasto Urbano, alternativo al vano catastale, è la superficie catastale. Va al riguardo precisato che mentre per i fabbricati di cat. C viene riportata in Catasto la superficie effettiva, per i fabbricati di cat. D viene riportata la superficie linda: pertanto, in via convenzionale, è stato applicato un coefficiente di riduzione pari al 5% (che, empiricamente, è il valore di arrotondamento necessario per passare dalla superficie linda a quella effettiva).

Va ricordato che le più recenti disposizioni di legge stabiliscono che anche per le abitazioni (cat. A) deve essere utilizzata la superficie, in luogo del vano catastale (che è quindi destinato, nel tempo, a scomparire): in tal caso, si sostituirà la superficie complessiva convenzionale con la superficie catastale.

In tutti i casi, per determinare la volumetria è necessario che la superficie disponibile (superficie complessiva convenzionale, superficie catastale o superficie catastale convenzionalmente ridotta) sia moltiplicata per l'altezza dei fabbricati. Nel Catasto Urbano, questo dato non è disponibile. E' però possibile fare riferimento alle altezze minime stabilite dal Piano Regolatore Generale del Comune. Si tratta anche qui di un valore convenzionale, e non reale, ma è, pur sempre, un dato obiettivo e omogeneo. Per le abitazioni (cat. A) e per i negozi (cat. C1) l'altezza minima è di 2,70 m, per le cantine (cat. C2) e le rimesse (cat. C6) l'altezza minima è di 2,20 m, mentre per i fabbricati di cat. D l'altezza minima è di 3,50 m.

Per quanto riguarda la determinazione delle volumetrie, si è ritenuto necessario tener conto di due ulteriori elementi, non presenti in Catasto.

Il primo elemento è relativo al "peso" effettivo che certi tipi di fabbricati hanno sui costi consortili. Va rammentato al riguardo che la logica con la quale è stata determinata, nello Statuto, la partecipazione dei proprietari di immobili alle spese consortili è quella del "grado" di utilizzo delle strade: per questa ragione, ad esempio, la partecipazione richiesta ai proprietari dei terreni è di gran lunga inferiore a quella richiesta ai proprietari di fabbricati. Tra i fabbricati, tuttavia, è ragionevole ritenere che taluni di questi (in particolare: cantine e rimesse) concorrono in misura parziale ai costi consortili, non essendo assimilabili, in termini di "potenzialità" d'uso delle strade, alle abitazioni o ai negozi. Tenuto conto dei criteri seguiti per la tassazione ai fini ICI, il coefficiente di riduzione è stato determinato in misura pari al 40%.

Il secondo elemento è relativo al "grado" di agibilità del fabbricato. Un fabbricato esistente in Catasto Urbano, ma di fatto non utilizzabile perché inagibile, non può concorrere alle spese consortili nella stessa misura del fabbricato perfettamente agibile.

Pertanto, e riassuntivamente, i dati utilizzati per la determinazione della volumetria dei lotti sono i seguenti:

- a) categoria catastale,
- b) superficie convenzionale *oppure* superficie catastale,
- c) coefficiente di riduzione della superficie di taluni fabbricati (solo cat. D),
- d) altezza minima del fabbricato,
- e) coefficiente di riduzione per talune tipologie di fabbricato (solo cat. C6),
- f) coefficiente di riduzione per grado di agibilità.

Nella tabella sottostante sono riportati i coefficienti utilizzati per la determinazione della volumetria dei lotti:

<i>categoria catastale</i>	<i>superficie media convenzionale</i>	<i>coeffic. riduzione per superficie utile</i>	<i>altezza minima</i>	<i>coeff. riduzione per tipologia</i>	<i>coeff. riduzione per agibilità</i>
A2	20,28	0%	2,70	0%	variabile (da inserire sulla base delle dichiarazioni degli interessati e/o degli accertamenti dell'ufficio)
A3	21,84	0%	2,70	0%	
A4	23,29	0%	2,70	0%	
A5	24,62	0%	2,70	0%	
A6	25,82	0%	2,70	0%	
A7	23,66	0%	2,70	0%	
C1	(va inserita la superficie catastale del Catasto Urbano)	0%	2,70	0%	
C2		0%	2,20	40%	
C6		0%	2,20	40%	
D	Catasto Urbano)	5%	3,50	0%	

Tagliacozzo, gennaio 2011