

IPOTESI NUOVO ARTICOLO 3 (RIPARTIZIONE DELLE SPESE)

"Le spese necessarie per la manutenzione delle strade di cui al precedente punto 2, comprese le spese di amministrazione, andranno ripartite tra i proprietari di terreno e/o costruzioni ricadenti nel perimetro del Consorzio, subentrati nella Proprietà ex Vaselli Erberto e Giuseppe per acquisti diretti e indiretti, individuati e suddivisi secondo la seguente classificazione:

a) tutte le costruzioni ⁽¹⁾ ad uso **Residenziale** ⁽²⁾ individuabili tramite il registro del Catasto Fabbricati e/o da riscontri diretti dell'Amministrazione del Consorzio ⁽³⁾;

b) tutte le costruzioni ad uso **Non Residenziale** ⁽⁴⁾ individuabili tramite il registro del Catasto Fabbricati e/o da riscontri diretti dell'Amministrazione del Consorzio ⁽³⁾, ad eccezione dei manufatti di pertinenza della costruzione principale (di tipo residenziale e non) come cantine, box, posti auto, tettoie, ecc.;

c) tutti i lotti di terreno ricadenti nel perimetro del Consorzio:

- privi di costruzioni o con costruzioni al grezzo non ultimate e non funzionali ⁽⁵⁾;
- annessi alle costruzioni **residenziali** individuate al precedente punto a) ⁽⁶⁾;
- annessi alle costruzioni **Non residenziali** individuate al precedente punto b) ⁽⁶⁾.

In base alla classificazione sopracitata saranno applicati i seguenti criteri di riparto:

- I. *L'importo riguardante le spese di amministrazione, ^(6bis) annualmente deliberato a preventivo e a consuntivo, sarà suddiviso in egual misura tra tutte le Proprietà individuate ai punti a), b) e c), ad esclusione dei terreni annessi alle costruzioni per i quali la quota è già inclusa col fabbricato.*
- II. *L'importo riguardante le spese di manutenzione delle strade, annualmente deliberato a preventivo e a consuntivo, sarà suddiviso come segue:*
 - *il 60 % ⁽⁷⁾ diviso in parti eguali tra tutte le proprietà individuate al punto a);*
 - *il 20 % ⁽⁷⁾ diviso tra tutte le proprietà individuate al punto b); ciascuna proprietà pagherà in misura proporzionale alla propria rendita catastale desunta dal catasto o, in assenza di dati disponibili, determinata dall'Amministrazione del Consorzio in analogia con altre proprietà ⁽⁸⁾;*
 - *il 20 % ⁽⁷⁾ diviso tra tutti i terreni individuati al punto c), in misura proporzionale alla superficie posseduta, desunta tramite il registro del Catasto Fabbricati e/o da riscontri diretti dell'Amministrazione del Consorzio.*

Nell'ambito di tale ripartizione dovrà essere applicata, sul 50% di ogni singola quota determinata, un fattore di incidenza che tenga conto della distanza di percorrenza di ciascuna proprietà dall'ingresso al civico 251 di Via di Trigoria, fattore che sarà determinato e aggiornato annualmente dall'Amministrazione del Consorzio. ⁽⁹⁾

I criteri di riparto al punto II. saranno espressi in millesimi e applicati a partire di ogni nuovo anno finanziario; gli stessi saranno sottoposti ad aggiornamenti annuali da parte dell'Amministrazione sulla base dei possibili cambiamenti che potranno verificarsi sulle proprietà presenti all'interno del Consorzio. ⁽¹⁰⁾"

Note:

⁽¹⁾ termine presente nello statuto attuale e che continua ad essere in vigore.

⁽²⁾ si propone la sostituzione della dicitura "nucleo familiare" (entità astratta non facilmente desumibile e catalogabile) con l'individuazione certa del bene ad uso residenziale in cui si svolge la vita del nucleo familiare.

⁽³⁾ attraverso il riscontro diretto l'Amministratore ha la facoltà di:

- verificare e modificare l'individuazione degli immobili presenti all'interno del Consorzio, se non corrispondenti o adibiti ad uso diverso da quanto risulta registrato;
- individuare e registrare l'eventuale assenza di una costruzione o di un terreno nell'elenco dei beni registrati nel Consorzio;

⁽⁴⁾ viene introdotta una casistica non contemplata dall'attuale Statuto: le varie attività produttive e lavorative sorte negli anni all'interno del Consorzio; tale riferimento garantisce il riconoscimento e l'applicazione delle ripartizioni anche a future nuove attività;

⁽⁵⁾ si ipotizza l'annullamento sia della previsione di attribuire una quota delle spese annuali pari al 70% del Consuntivo anche alle costruzioni non abitate o non completate (*attuale Art. 3 punto a) seconda parte*), sia della previsione di attribuire una quota delle spese annuali alle nuove costruzioni, indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori a partire dall'anno successivo all'inizio dei lavori (*attuale Art. 3 bis seconda parte*); visto che al momento la normativa urbanistica vigente impedisce ulteriore edificazione nel Consorzio per gli "scheletri" presenti da anni si ipotizza lo stesso carico "stradale" dei terreni liberi; l'eventualità di un uso difforme nel tempo potrà essere oggetto di relativo aggiornamento secondo quanto descritto alla precedente nota (3).

⁽⁶⁾ tale distinzione risulta utile per la determinazione dell'importo complessivo che alcuni consorziati dovranno pagare avendo in possesso la costruzione + il terreno ad esso associato.

^(6bis) Sono spese amministrative tutte quelle voci che devono essere obbligatoriamente affrontate dal Consorzio indipendentemente dalla tipologia degli immobili (spese postali, stipendi, assicurazione, bollette elettriche, ecc.)

⁽⁷⁾ trattasi di valori percentuali elaborati inizialmente dal gruppo di lavoro nel 2018 e successivamente avvalorati in base all'aggiornamento del "*Catasto del Consorzio*" eseguito negli ultimi anni dell'Amministrazione, con la determinazione certa della maggior parte dei beni immobili facenti parte del Consorzio.

⁽⁸⁾ in caso di costruzioni parzialmente annesse al consorzio oppure non ancora censite al catasto l'Amministrazione provvede alla determinazione e all'attribuzione di una quota tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo utilizzo.

⁽⁹⁾ si ipotizza di differenziare una parte dell'importo dedicato alla spesa della manutenzione delle strade in funzione della percorrenza, tenuto conto che il tracciato stradale consortile si sviluppa su oltre 12km di strade asfaltate e 10 non asfaltate, tutte utilizzate in modo diverso da ciascun consorziato; in tal senso si è proposto di applicare il coefficiente solo su metà dell'importo perché non è possibile determinare a priori il numero dei passaggi quotidiani né la frequenza giornaliera che può fare un consorziato e/o quelli di tutti i componenti della sua famiglia, né si possono quantificare quelli effettuati da tutti gli utenti esterni che transitano quotidianamente nel consorzio (visitatori, Ama, Scuole, ecc.).

⁽¹⁰⁾ tenuto conto che tutte le proprietà interne al consorzio possono essere oggetto in futuro di cambiamenti (ad es. frazionamenti, accorpamenti, nuove edificazioni, ecc.), l'Amministrazione provvederà a tenere aggiornato il catasto del Consorzio e quindi la relativa ripartizione delle spese spettante a ciascuno; rispetto alla precedente versione dello statuto viene sancita e regolamentata anche la suddivisione delle quote

attraverso l'utilizzo delle tabelle millesimali (situazione peraltro già operativa all'interno della contabilità del consorzio); le stesse saranno alla base anche per la definizione del potere di voto espresso all'articolo 7bis.

IPOTESI NUOVO ARTICOLO 3 BIS (RIPARTIZIONE DELLE SPESE)

"Qualora all'interno di un terreno già individuato secondo le modalità descritte al punto c) dell'art. 3 si inizi una nuova costruzione la proprietà deve darne comunicazione scritta all'Amministratore tramite raccomandata o PEC. L'Amministratore provvederà a comunicare con la stessa procedura alla proprietà la quota straordinaria da versare "una tantum" che verrà stabilita dall'Assemblea ordinaria di ciascun anno come previsto all'Articolo 5° dello Statuto.

La medesima comunicazione verrà eseguita dall'Amministratore anche in caso di inadempienza da parte della proprietà che ha avviato la costruzione.

Una volta terminata la costruzione l'amministratore provvederà ad aggiornare la quota consortile della proprietà secondo i criteri stabiliti all'art. 3.

Nota: anche se l'attuale normativa urbanistica non prevede la possibilità di edificare all'interno del Consorzio Stradale questo non ha impedito negli ultimi anni la nascita di nuove edificazioni; tralasciando gli aspetti urbanistici non attinenti alle finalità del Consorzio, la modifica dell'articolo permette di definire meglio la determinazione del contributo da attribuire a queste nuove realtà, oggi e in futuro.

IPOTESI NUOVO ARTICOLO 6 (ESTENSIONE DEI FINI DEL CONSORZIO)

"Il Consorzio potrà, su delibera dell'assemblea, allargare la propria attività estendendola ad altri servizi e migliorie di interesse comune; la deliberazione per essere valida dovrà essere approvata da almeno i 2/3 degli aventi diritto al voto individuati secondo le modalità previste all'articolo 7 bis. Le deliberazioni dell'Assemblea prese con la maggioranza di cui sopra sono impegnative anche per gli assenti e dissidenti i quali pertanto non potranno esimersi dal partecipare alle spese deliberate"

Nota: questo articolo dello statuto è ancorato ancora alla versione del 1976 quando esistevano solo i terreni, oggi dopo quasi 50 anni la realtà è notevolmente cambiata; la proposta di modifica intende quindi aggiornare la tipologia degli utenti chiamati ad esprimere il loro parere con il voto di assemblea, in relazione alle varie realtà presenti oggi nel consorzio.

IPOTESI NUOVO ARTICOLO 7 BIS (MAGGIORANZA E VALIDITA' DELLE DELIBERE)

"Anno per anno gli aventi diritto al voto saranno riconosciuti dall'Amministrazione in relazione alle unità immobiliari individuate secondo la classificazione stabilita all'art.3 ai punti a), b) e c).

I voti verranno espressi in relazione alle quote millesimali di ciascuna proprietà determinate secondo i criteri di riparto stabiliti al punto II. dell'art.3 del presente statuto.

L'Assemblea in prima convocazione per essere valida deve ottenere la presenza di un numero di aventi diritto al voto presenti o rappresentati pari ad almeno la metà del totale dei millesimi. L'Assemblea in seconda convocazione si potrà tenere nello stesso giorno della prima, dopo un intervallo di un'ora. In

seconda convocazione l'Assemblea sarà valida qualunque sia il numero degli aventi diritto al voto presenti o rappresentati. Le delibere dell'Assemblea in seconda convocazione saranno valide se prese a maggioranza dei votanti presenti o rappresentati."