

L. R. 7/2012. LINEE GUIDA DELL'ATTIVITÀ DI BONIFICA

PREMESSA	3
1. DEFINIZIONI	3
2. I BENEFICI ED I CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DI CIASCUN BENEFICIO	4
3. IL BENEFICIO IDRAULICO E LE SUE DUE PARTI COSTITUTIVE: BENEFICIO DI SCOLO E BENEFICIO DI DIFESA IDRAULICA	5
3.1 BENEFICIO DI SCOLO	6
3.1.1 Definizione di beneficio di scolo	6
3.1.2 Significatività della interconnessione con la rete di bonifica	7
3.1.3 Procedura per l'individuazione delle aree esenti dal contributo di scolo ai sensi art. 2 della L.R. 7/2012	7
3.1.3.1 SCAMBIO DATI E ATTIVITA'	8
3.1.3.2 PROCEDIMENTO A REGIME	9
3.1.3.3 PROCEDIMENTO TRANSITORIO	10
3.1.3.4 AREE CHE NON RECAPITANO IN BONIFICA O LA CUI INTERCONNESSIONE CON LA RETE DI BONIFICA NON E' SIGNIFICATIVA: ANALISI DEL CONSORZIO	10
3.1.4 Indici Tecnici per la misurazione del beneficio di scolo	11
3.1.5 Indici Economici per la misurazione del beneficio di scolo	12
3.1.6 Quantificazione del beneficio di scolo	12
3.2 BENEFICIO DI DIFESA IDRAULICA	13
3.2.1 Definizione del beneficio di difesa idraulica	13
3.2.2 Indici Tecnici per la misurazione del beneficio di difesa idraulica	13
3.2.3 Indici Economici per la misurazione del beneficio di difesa idraulica	14
3.2.4 Quantificazione del beneficio di difesa idraulica	14
3.3 QUANTIFICAZIONE DEL BENEFICIO IDRAULICO	14
3.4 PIANO DI RIPARTO DEI COSTI RELATIVI ALLA BONIFICA IDRAULICA E CALCOLO DEI RELATIVI CONTRIBUTI	15
4. IL BENEFICIO DI DISPONIBILITA' E REGOLAZIONE IDRICA	16
5. IL BENEFICIO DI PRESIDIO IDROGEOLOGICO	18
6. DISPOSIZIONI GENERALI	19
7. VALUTAZIONE DEI PIANI DI CLASSIFICA	19

8.	SCARICHI PROVENIENTI DA SOGGETTI NON ASSOCIATI AI CONSORZI DI BONIFICA	20
	Allegato 1	21
1 -	Calcolo della superficie al suolo degli immobili	21
2 -	Stima della superficie al suolo di ciascuna unità immobiliare	22
	2.1. Applicazione per particella	22
	2.2. Applicazione per foglio catastale	22
	2.3. Determinazione della superficie di ciascuna unità immobiliare S	23

PREMESSA

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 7/2012 la Regione ha istituito la Commissione tecnica. 4 con il compito di supportare la Giunta per l'individuazione dei parametri tecnici atti a determinare quando le interconnessioni fra le reti siano da considerare significative, per l'approvazione dei piani di classifica nonché per il parere sul regolamento regionale di cui all'art.2, comma 3.

Con questo documento la Commissione intende affrontare il tema relativo all'interconnessione fra le reti, tema strettamente legato al beneficio idraulico, al fine di stabilire con la massima trasparenza gli elementi oggettivi sulla base dei quali i contribuenti sono chiamati o meno a concorrere alla copertura delle spese e i criteri di determinazione del relativo contributo.

Intende altresì fissare alcuni principi in relazione al beneficio di disponibilità e regolazione idrica e al beneficio di presidio idrogeologico dei territori collinari e montani.

La Commissione ha il compito di stabilire le regole generali fermo restando che, ai sensi dell'art. 2, comma 5, della L.R. 7/2012, "in presenza di peculiari configurazioni delle reti e dei corsi d'acqua naturali ed artificiali e dei territori, i soggetti gestori possono concludere accordi per una diversa gestione tecnico-idraulica e amministrativa delle reti."

1. DEFINIZIONI

BENEFICIO DI BONIFICA: il beneficio di bonifica è il vantaggio conseguito o conseguibile dagli immobili situati in un territorio classificato di bonifica e ricompresi nei comprensori di cui alla L.R. 5/2009 per effetto delle opere e della gestione dell'attività di bonifica. Il beneficio è di tipo fondiario cioè incidente direttamente e specificamente sull'immobile o su una pluralità di immobili; esso può dunque essere di carattere generale ma non può essere generico.

CONTRIBUTO DI BONIFICA: il contributo di bonifica è un onere reale, ha natura tributaria ed è una prestazione patrimoniale pubblicistica imposta, prevista dal Codice Civile (artt. 860 e ss.) dalla legislazione speciale nazionale (artt. 10,59 R.D 215/1933), dalle leggi regionali (art. 13 L.R. 42/84 e art. 4 L.R. 7/2012) .

PERIMETRO DI CONTRIBUENZA: il perimetro di contribuenza è la delimitazione territoriale, che può coincidere o meno con il comprensorio consortile, in cui ricadono gli immobili gravati dal contributo di bonifica. Tale perimetrazione può articolarsi in sotto aree in relazione ai distinti benefici di cui possono usufruire gli immobili.

La Regione Emilia – Romagna, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, ha provveduto:

- § a classificare di bonifica l'intero territorio regionale ad esclusione delle aree golenali riferite ad opere idrauliche di 2^a e 3^a categoria di cui agli articoli 5 e 7 del RD 25 luglio 1904, n. 523 (Art. 3 della L.R. n. 16/1987);
- § a delimitare i comprensori dei n. 8 Consorzi di bonifica attualmente operanti sul territorio regionale (Art. 1 L.R. n. 5/2009);
- § a delimitare i perimetri di contribuenza ai sensi dell'art. 3 e 17 del R.D. n. 215/1933 (Deliberazione della Giunta regionale n. 778/2009).

PIANO DI CLASSIFICA: il piano di classifica è lo strumento tecnico- amministrativo che dimostra, in maniera comprensibile e trasparente, il beneficio goduto dagli immobili, al fine di

ripartire fra i consorziati gli oneri che il Consorzio sostiene nello svolgimento delle attività di bonifica e che la legge pone a loro carico, in ragione del diverso grado di beneficio goduto dagli immobili di loro proprietà.

Il piano determina pertanto le diverse condizioni tecniche ed economiche in cui ogni immobile si trova con riferimento alle attività di bonifica e le rappresenta attraverso la definizione e la combinazione di indici tecnici ed economici al fine di individuare il diverso grado di beneficio dai medesimi goduto in rapporto fra loro.

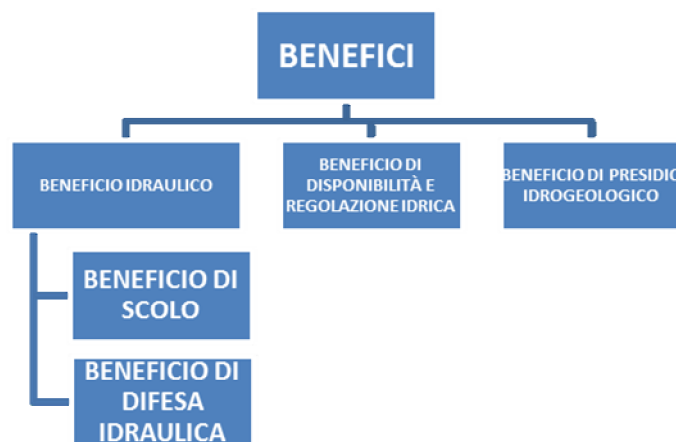
L'applicazione del piano di classifica a ciascun immobile legittima l'imposizione del contributo di bonifica.

PIANO DI RIPARTO: il piano di riparto annuale degli oneri consortili è lo strumento tecnico-amministrativo che, ai sensi dell'art. 8, comma 1, del DPR 947/1962, suddivide fra i consorziati le spese indicate nel bilancio di previsione per le attività gestionali e di funzionamento del Consorzio, sulla base del beneficio a ciascuno attribuito dal Piano di classifica. Esso costituisce l'atto di accertamento del contributo di bonifica.

2. I BENEFICI ED I CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DI CIASCUN BENEFICIO

I benefici di bonifica individuati dal Piano di Classifica sono di tre tipi:

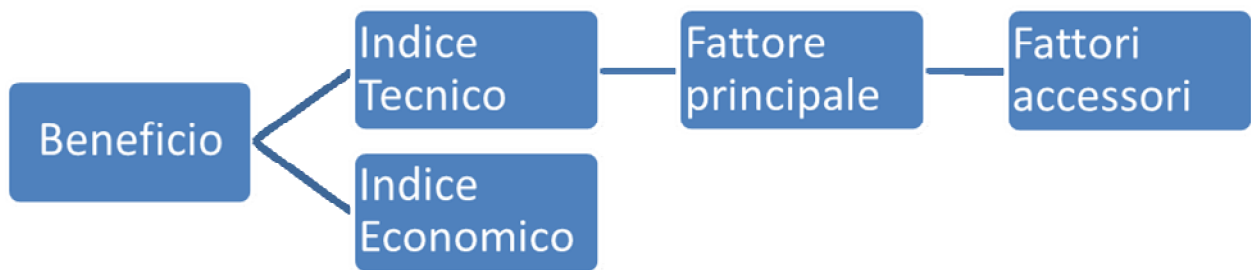
- a) il beneficio idraulico dei territori di collina e pianura, costituito dal beneficio di scolo e dal beneficio di difesa idraulica;
- b) il beneficio di disponibilità e regolazione idrica;
- c) il beneficio di presidio idrogeologico dei territori collinari e montani.



Ogni beneficio viene quantificato attraverso due indici: un INDICE TECNICO ed un INDICE ECONOMICO, che rappresentano rispettivamente quanto l'immobile è servito dal sistema di bonifica e quanto l'immobile trae vantaggio economico dall'attività di bonifica.

L'indice tecnico è ottenuto dalla combinazione di un fattore principale con uno o più fattori accessori che consentono di graduare il beneficio al fine di rappresentare la grande varietà di situazioni tecnico-territoriali.

L'indice economico può essere unico per tutte le tipologie di beneficio.



La classificazione degli immobili consiste quindi nell'attribuire a ciascun immobile e per ciascun beneficio, nell'ambito territoriale omogeneo cui l'immobile appartiene - ambito diverso in relazione ai diversi benefici di cui l'immobile gode (bacino idraulico per il beneficio idraulico, distretto irriguo per il beneficio di disponibilità e regolazione idrica e unità territoriali omogenee/UTO per il beneficio di presidio idrogeologico) - i due indici sopra indicati (Tecnico ed Economico) che, moltiplicati fra di loro, indicheranno il beneficio goduto (B).

$$B = IT \times IE$$

3. II BENEFICIO IDRAULICO E LE SUE DUE PARTI COSTITUTIVE: BENEFICIO DI SCOLO E BENEFICIO DI DIFESA IDRAULICA

Il Beneficio Idraulico è il vantaggio, diretto e specifico, assicurato dall'attività di bonifica sul singolo immobile o su una pluralità di immobili situati nelle aree di collina e di pianura del comprensorio consortile per effetto della riduzione del rischio idraulico cui gli immobili sarebbero soggetti in assenza delle opere e dell'attività di bonifica.

Esso dunque corrisponde al mantenimento o all'incremento del valore dell'immobile, anche in relazione alla diversa misura del danno che viene evitato all'immobile medesimo, determinato dall'esercizio e dalla manutenzione delle opere nonché dagli altri interventi di bonifica idraulica, ossia dall'attività svolta dal Consorzio per assicurare la funzione pubblica di bonifica.

Il Beneficio Idraulico è costituito da due componenti: il Beneficio di Scolo delle acque di pioggia provenienti dagli immobili; il Beneficio di Difesa Idraulica dalle acque esterne agli immobili medesimi.

La distinzione delle due componenti del Beneficio Idraulico si rende necessaria, in conformità a quanto disposto dal legislatore regionale, per dare applicazione al primo comma dell'art. 2 della legge regionale n. 7 /2012 che testualmente recita: " 1. Gli immobili siti in aree urbane ove il gestore del servizio idrico integrato di cui alla parte terza del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) svolga anche l'attività di allontanamento delle acque senza significative interconnessioni con la rete di bonifica, ai sensi dei parametri tecnici previsti dall'articolo 4, comma 5, non possono essere soggetti al contributo di bonifica per lo scolo e l'allontanamento delle acque meteoriche, fermo restando l'obbligo della corresponsione del contributo di bonifica in relazione al beneficio di difesa idraulica ove presente. "

Per "ricettore finale" si intende il mare o il corso d'acqua non gestito dal Consorzio di Bonifica (collettore, fiume, rio, torrente...) a cui il sistema di bonifica recapita definitivamente le acque. In altre parole, con il recapito delle acque al ricettore finale, la gestione delle stesse esce definitivamente dalla competenza del Consorzio di Bonifica.

Per poter correttamente stabilire l'assoggettabilità a contributo degli immobili urbani, è dunque necessario differenziare, nella quantificazione del beneficio idraulico, lo scolo delle acque di pioggia provenienti dall'immobile, cioè l'attività di deflusso e allontanamento delle acque al ricettore finale attraverso il sistema di opere di bonifica, da quella di difesa dalle acque esterne.

Il beneficio idraulico complessivo discende dunque dalla somma (ove presenti) delle due distinte componenti di scolo e di difesa idraulica:

$$\text{Beneficio Idraulico} = \text{Beneficio di scolo} + \text{Beneficio di difesa}$$

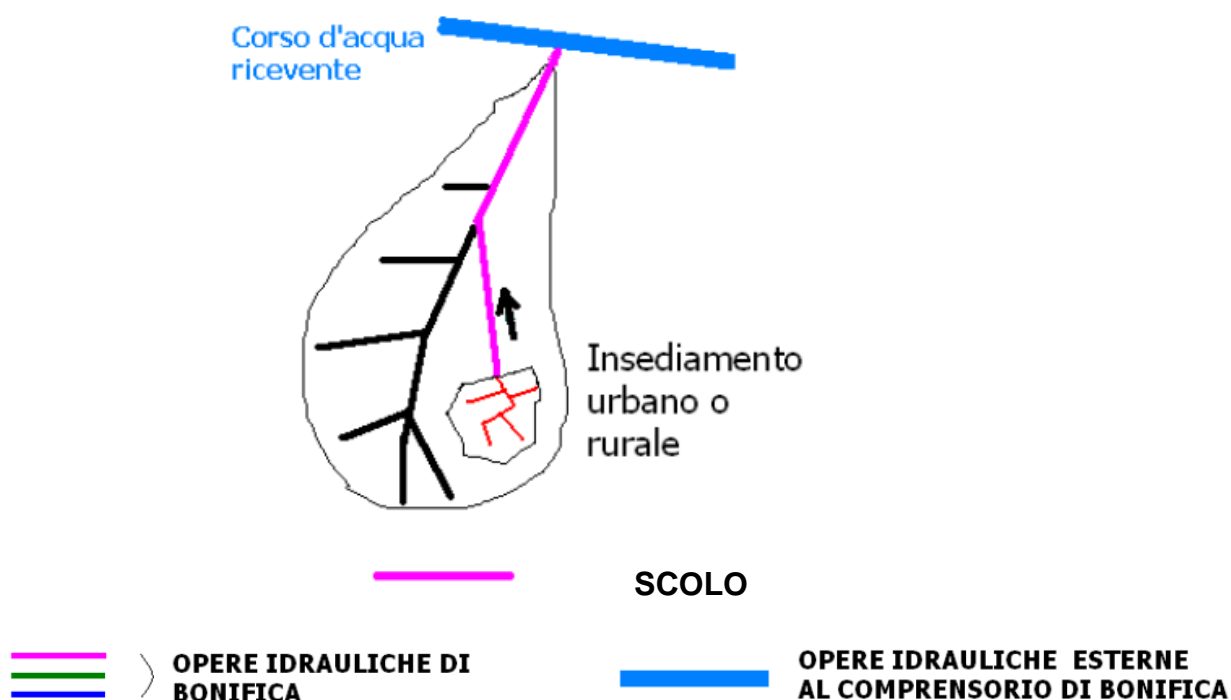
Al fine di rappresentare correttamente la superficie di scolo e quella di difesa idraulica, l'indice di beneficio è calcolato con riferimento alla superficie catastale dei terreni e alla superficie al suolo dei fabbricati. Il metodo di calcolo della superficie al suolo degli immobili urbani è allegato al presente atto (All. 1).

3.1. BENEFICIO DI SCOLO

3.1.1. Definizione del beneficio di scolo

L'immobile ha beneficio di scolo quando le proprie acque di origine meteorica sono allontanate e condotte (direttamente o indirettamente) fino al ricettore finale attraverso il sistema di bonifica, anche al fine di preservare la proprietà da fenomeni dannosi che il mancato o carente scolo delle acque provocherebbe, e/o ridurne il rischio idraulico.

- a) Gli immobili siti in aree urbane di cui all'art. 2, comma 1, della L.R. 7/2012 godono di tale beneficio tutte le volte che le proprie acque di origine meteorica defluiscono nella rete di bonifica che le adduce, attraverso il proprio sistema, al ricettore finale, anche dopo essere state temporaneamente raccolte in fognatura.
- b) Gli immobili siti nelle restanti aree del comprensorio godono di tale beneficio tutte le volte che le proprie acque di origine meteorica, anche dopo essere state raccolte in corsi d'acqua pubblici, in reti interpoderali o comunque private, defluiscono nella rete di bonifica che le adduce, attraverso il proprio sistema, al ricettore finale.
- c) Quando viceversa lo scolo e l'allontanamento delle acque di origine meteorica al ricettore finale è sostanzialmente assicurato attraverso le opere del Servizio Idrico Integrato senza significative interconnessioni con la rete di bonifica, gli immobili non sono soggetti al contributo per il beneficio di scolo (vedi paragrafo 3.1.2).
- d) L'immobile non ha beneficio di scolo, e dunque non è soggetto al contributo di bonifica per il beneficio di scolo, quando le proprie acque di origine meteorica sono immesse nel mare o in altri corsi d'acqua senza alcuna interconnessione con le opere di bonifica (vedi paragrafo 3.1.2).



3.1.2. Significatività della interconnessione con la rete di bonifica

Per le aree urbane che recapitano in bonifica e dunque provviste di beneficio di scolo, è necessario verificare, per l'effettivo assoggettamento a contributo per il beneficio di scolo, la condizione prevista dal citato art.2 L.R.7/2012, ossia la significatività dell'interconnessione tra le reti gestite dal Servizio Idrico Integrato e la rete di bonifica.

L'interconnessione è da ritenere sempre significativa tutte le volte che si è in presenza di impianti di sollevamento, manufatti e organi di regolazione o opere di accumulo e/o comunque di lunghi tratti di conduzione e allontanamento delle acque, gestiti dal Consorzio a servizio delle aree che recapitano in canali di bonifica. Fermo restando gli accordi volontari previsti al comma 1, art. 5 della L.R. 7/2012.

L'interconnessione è da ritenere non significativa quando, in assenza di esercizio delle predette opere di bonifica, lo scolo a gravità delle acque fino al punto di recapito finale avviene interessando un tratto della rete di bonifica di lunghezza uguale o inferiore a 350 metri.

I Consorzi, subordinatamente alla messa a disposizione dei dati da parte dei Comuni, sono altresì autorizzati ad applicare per analogia i criteri per l'individuazione delle aree esenti ai sensi dell'art. 2 della L.R. 7/2012 alle interconnessioni fra la rete di fognatura bianca gestita dal Comune e la rete di bonifica.

3.1.3. Procedura per l'Individuazione delle aree esenti dal contributo di scolo ai sensi art.2 della L.R. 7/2012

La metodologia indicata nel presente paragrafo si applica alle sole aree che alla data di adozione delle presenti linee guida, sono soggette al contributo di bonifica.

Come già evidenziato, l'art. 2 della legge regionale n. 7 /2012 stabilisce una esenzione dal contributo di bonifica idraulica, per la sola componente dello scolo, a favore degli immobili urbani serviti da pubblica fognatura tutte le volte che il gestore del Servizio Idrico Integrato (nel seguito SII) svolga anche l'attività di allontanamento delle acque senza significative interconnessioni con la rete di bonifica. L'articolo precisa che permane l'obbligo della corresponsione del contributo di bonifica in relazione al beneficio di difesa idraulica ove presente.

Occorre dunque individuare:

- 1) le aree urbane dove il Gestore del SII svolge la funzione di scolo e allontanamento delle acque, senza alcuna interconnessione con la rete gestita dai Consorzi di Bonifica;
- 2) le aree urbane dove lo scolo e l'allontanamento delle acque è svolto dal gestore del SII senza significative interconnessioni con la rete di bonifica.

Dal punto di vista tecnico, per l'individuazione delle aree di cui ai precedenti punti 1 e 2 sono necessari i seguenti dati in formato vettoriale georeferenziato:

- a) punti di scarico delle acque meteoriche e/o miste gestiti dal SII (sfioratori di piena e fognature bianche in gestione);
- b) corso d'acqua superficiale in cui recapita ciascuno scarico (canali, fiumi, rete privata...);
- c) bacini di afferenza degli scarichi di cui al punto a);
- d) rete fognaria gestita dal SII;
- e) rete di bonifica di competenza dei Consorzi di Bonifica;
- f) corsi d'acqua naturali e artificiali di competenza di altri soggetti interessati dallo scolo delle acque meteoriche (reticolo idrografico regionale, reticolo aipo, ...).

Considerato che non tutti i dati sopra indicati sono disponibili per tutto il territorio regionale, e che per la loro preparazione e validazione occorrono adeguati tempi tecnici, occorre prevedere due procedimenti, uno a regime e uno transitorio, che possono anche convivere nello stesso piano di classifica, nel senso che entrambi potranno trovare applicazione, ovviamente in aree diverse del comprensorio.

L'applicazione dell'uno o dell'altro procedimento dipenderà esclusivamente dalla disponibilità dei sopraindicati dati, necessari ad individuare le aree esenti ai sensi dell'art. 2 della L.R. 7/2012.

3.1.3.1 SCAMBIO DATI E ATTIVITA'

1. Ciascun Consorzio chiede ad Atersir la disponibilità dei dati di cui ai punti a. punti di scarico delle acque meteoriche e/o miste gestiti dal SII (sfioratori di piena e fognature bianche in gestione) e c. bacini di afferenza degli scarichi e d. rete fognaria, relativi al proprio ambito territoriale di pianura, inviando contestualmente ad Atersir i confini del proprio ambito territoriale di pianura, cioè i confini del comprensorio allegati alla L.R. 5/2009 al netto delle UTO, in formato vettoriale georeferenziato.
2. ATERSIR invia al Consorzio i dati disponibili e/o una comunicazione con l'indicazione dei dati mancanti da parte dei gestori del SII con l'indicazione dei tempi entro i

quali si renderanno disponibili, nonché il perimetro (in formato vettoriale georeferenziato) delle aree del territorio o l'indicazione dei Comuni rispetto alle quali tutti o alcuni dei dati necessari non sono disponibili.

3. Il Consorzio, ricevuti da Atersir i punti di scarico delle acque meteoriche e/o miste gestiti dal SII (sfioratori di piena e fognature bianche) nonché la rete fognaria, in formato vettoriale georeferenziato:
 - a) Individua, se non già forniti dal gestore del SII, i recapiti di ciascuno scarico (canali, fiumi, rete privata...), e verifica se lo stesso afferisce, direttamente o indirettamente, alla rete di bonifica oppure se lo stesso non ha nessuna interconnessione con la medesima.
 - b) Verifica la significatività della interconnessione applicando il criterio definito al paragrafo 3.1.2;

Il Consorzio restituisce ad Atersir in formato vettoriale georeferenziato le informazioni di cui ai precedenti punti a) e b) relative a ciascuno scarico ricevuto e chiede contestualmente ad Atersir, qualora non desumibile dai dati già ricevuti, i bacini di afferenza di ciascuno scarico che non recapita in bonifica e di quelli per cui l'interconnessione è valutata non significativa in formato vettoriale georeferenziato.

4. Atersir comunica al Consorzio i tempi entro i quali i dati relativi ai bacini che non recapitano in bonifica e di quelli per cui l'interconnessione con la rete di bonifica è valutata non significativa si renderanno disponibili.
5. I Consorzi ricevute le aree relative ai bacini di afferenza di ciascuno scarico che non recapita in bonifica o la cui interconnessione non è significativa, confrontano il dato con i propri bacini di scolo. Qualora emergano delle discordanze, i dati verranno analizzati tra Atersir, Bonifica e il gestore del SII interessato, in modo da validare definitivamente e congiuntamente il dato relativo ai bacini di scolo. In modo analogo si procederà congiuntamente ad analizzare altre incongruenze fra i dati.

3.1.3.2 PROCEDIMENTO A REGIME

Può essere applicato quando:

- i bacini di afferenza degli scarichi, con i necessari riferimenti tecnici al singolo scarico, sono resi disponibili da ATERSIR con l'invio dei dati di cui al paragrafo 3.1.3.1 punto 2). In tal caso il Consorzio svolta l'attività indicata al precedente paragrafo 3.1.3.1 punto 3, provvede ad individuare solo quelli relativi agli scarichi che non recapitano in bonifica e quelli per cui l'interconnessione è valutata non significativa;
- i bacini di afferenza degli scarichi che non recapitano in bonifica e di quelli per cui l'interconnessione è valutata non significativa sono forniti da Atersir in seguito a specifica richiesta del Consorzio effettuata in seguito all'attività svolta di cui al paragrafo 3.1.3.1 punto 3.

Gli immobili ricadenti in tali aree (bacini di afferenza degli scarichi che non recapitano in bonifica e di quelli per cui l'interconnessione è valutata non significativa) saranno escluse dal pagamento del beneficio di scolo ai sensi dell'art. 2 della L.R. 7/2012.

3.1.3.3 PROCEDIMENTO TRANSITORIO E AGGIORNAMENTO AUTOMATICO DEL PIANO PER L' INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ESENTI DAL BENEFICIO DI SCOLO AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA L.R. 7/2012

In caso di assenza dei dati relativi ai bacini di afferenza degli scarichi del Servizio Idrico Integrato (in particolare quelli relativi alle aree urbane che non scolano in bonifica o la cui interconnessione con la rete di bonifica non è significativa), il Consorzio allega al piano di classifica:

- a) la comunicazione di Atersir circa l'indisponibilità dei dati da parte del gestore del SII contenente l'indicazione dei tempi entro i quali i dati mancanti si renderanno disponibili;
- b) le aree rispetto alle quali entrambi o uno solo dei dati necessari non sono ancora disponibili, in formato vettoriale georeferenziato, o l'elenco dei comuni per cui i dati non sono pervenuti.

Il Consorzio sulla base dei dati in proprio possesso e delle conoscenze disponibili, individua le aree che presumibilmente scaricano in bonifica e le assoggetta a contributo per il beneficio di scolo previa verifica della significatività della interconnessione con la rete di bonifica; individua altresì le aree che presumibilmente non scaricano in bonifica e le esonera dal contributo per beneficio di scolo.

Il Consorzio, alla scadenza dei tempi indicati da Atersir necessari per la predisposizione dei dati relativi ai bacini (in particolare quelli relativi alle aree urbane che non scolano in bonifica o la cui interconnessione non è significativa), effettua ad ATERSIR una nuova richiesta e, non appena ricevuti i dati mancanti, ha l'obbligo di aggiornare il piano di classifica secondo la procedura indicata nel "Procedimento a regime".

Il Consorzio ha l'obbligo di comunicare l'avvenuto aggiornamento del piano alla Regione indicando le località interessate nonché l'anno in cui il piano aggiornato verrà applicato al riparto annuale dei contributi.

Il Consorzio, in considerazione dell'automatico aggiornamento del Piano e dunque in assenza di pubblicità formale, in caso di variazioni significative e di impatto per i consorziati, ha comunque l'obbligo di preventiva informazione divulgativa agli utenti interessati.

3.1.3.4 AREE CHE NON RECAPITANO IN BONIFICA O LA CUI INTERCONNESSIONE CON LA RETE DI BONIFICA NON E' SIGNIFICATIVA: ANALISI DEL CONSORZIO

Sulle aree che non recapitano in bonifica e dunque prive del beneficio di scolo, e su quelle la cui interconnessione con la rete di bonifica è valutata non significativa, il Consorzio effettua una verifica circa la presenza o meno del beneficio di difesa idraulica (vedi paragrafo 3.2) e quindi procede, se assente, ad escludere totalmente l'immobile dall'assoggettamento al contributo per beneficio idraulico e, se presente, ad

assoggettare l'immobile al contributo per il solo beneficio di difesa idraulica secondo quanto disposto dal citato art.2 L.R. 7/2012.

3.1.4. Indici Tecnici per la misurazione del beneficio di scolo

Per determinare i rapporti di beneficio fra i vari immobili che godono del beneficio di scolo il Consorzio individua innanzitutto un indice tecnico, frutto della combinazione di un fattore principale con altri fattori accessori.

Poiché non tutti i suoli si comportano in modo uguale sotto il profilo idraulico, nel calcolo dell'indice tecnico il fattore principale di riferimento è il comportamento idraulico del suolo di ciascun immobile.

L'indice di comportamento idraulico dovrà essere determinato con riferimento al coefficiente udometrico.

Si definisce coefficiente udometrico la portata massima che defluisce dall'unità di superficie di un bacino, generalmente espressa in litri al secondo per ettaro (l/s/ha).

Tale coefficiente dipende sostanzialmente:

- dalle piogge che caratterizzano il bacino,
- dal volume di invaso del bacino
- dal coefficiente di deflusso (rapporto tra volume affluito alla rete durante la pioggia e volume di pioggia) che esprime il grado di impermeabilità dei suoli.

Il comportamento idraulico viene definito come rapporto tra coeff. udometrico del suolo e il coeff. udometrico del terreno agricolo di medio impasto (30% di sabbia, 20% di argilla, 50% di limo).

In assenza di simulazioni idrauliche specifiche si può fare riferimento, almeno in prima applicazione, ai seguenti valori elaborati dall'Università di Pavia per i territori campione della Regione Emilia-Romagna:

Psi (coeff. di deflusso)	Descrizione	comportamento idraulico $c_{(i)}$
0,18	terreno agricolo sabbioso	0,80- 0,99
0,20	terreno agricolo medio impasto (30% di sabbia, 20% di argilla, 50% di limo).	1,00
0,22	terreno agricolo argilloso	1,01 – 1,99
0,30	Giardini e prati e zone non destinate né a costruzioni né a strade o parcheggi	2,00 - 8 ,00
0,50	Zone urbane con costruzioni spaziate, aree con grandi cortili e giardini	8,00 – 13,00

0,60	tessuto urbano discontinuo con grandi aree verdi	13,00 – 22,00
0,70	Centri storici con densa fabbricazione e strade strette; zone urbane densamente costruite e con grandi superfici impermeabili aree industriali e artigianali, centri commerciali	22,00 - 30,00
0,80	Piazzali impermeabili e aeroporti,	30,00 – 38,00
0,70	Ferrovie (presenza di massiciata e fossi laterali)	13,00 – 22,00
0,8	Strade in contesto extraurbano (presenza di fossi laterali)	22,00 - 30,00

L'indice di comportamento idraulico potrà essere combinato con altri fattori accessori quali ad esempio: la densità della rete di bonifica, la pendenza media del deflusso, la presenza di opere e /o impianti per assicurare lo scolo delle acque, ecc...

E' altresì opportuno introdurre indici di efficienza relativi in particolare all'attività di esercizio e manutenzione delle opere.

3.1.5. Indici Economici per la misurazione del beneficio di scolo

L'indice economico quantifica il mantenimento o l'incremento del valore dell'immobile, anche in relazione alla diversa misura del danno che viene evitato all'immobile, determinato dall'esercizio e dalla manutenzione delle opere nonché dagli altri interventi di bonifica idraulica, ossia dall'attività svolta dal Consorzio per assicurare la funzione pubblica di bonifica.

L'indice economico può essere quantificato attraverso la valutazione della differenza fra due rischi: il rischio idraulico in assenza di opere ed attività di bonifica e il rischio idraulico in presenza di opere ed attività di bonifica.

$$R = p \times v \times E \text{ [€]}$$

Dove p è la probabilità dell'evento dannoso, v è la vulnerabilità dei beni immobili ed E è il valore economico esposto al rischio.

3.1.6. Quantificazione del beneficio di scolo

Per quantificare il beneficio di scolo di ciascun immobile occorre innanzitutto calcolare l'indice di beneficio goduto da ciascun immobile, moltiplicando l'indice tecnico per l'indice economico.

$$B_{jscolo} = I_{Tjscolo} \times I_{Ejscolo}$$

Dove:

B_{jscolo} = Beneficio di scolo dell'immobile j-esimo;

$I_{Tjscolo}$ = indice tecnico di scolo dell'immobile j-esimo

IEjscolo = indice economico dell'immobile j-esimo

3.2. BENEFICIO DI DIFESA IDRAULICA

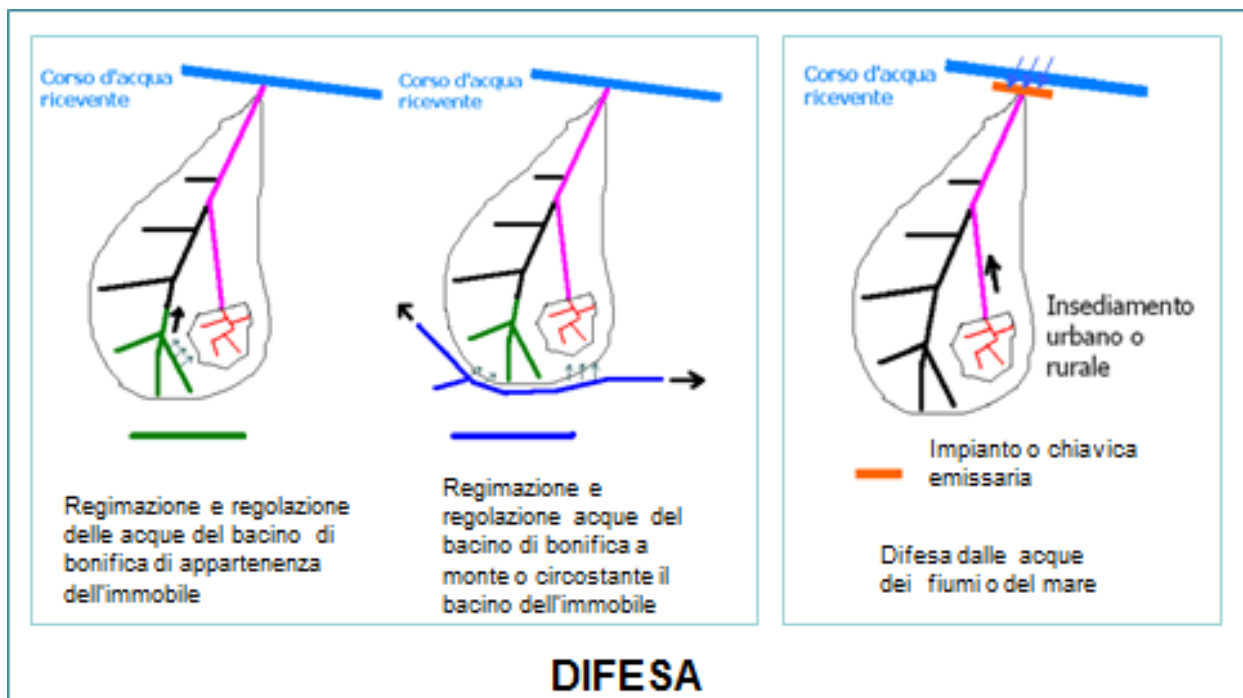
3.2.1. Definizione del beneficio di difesa idraulica

L'immobile ha beneficio di difesa idraulica quando le acque meteoriche provenienti dalle aree poste a monte o circostanti l'immobile sono regimate e regolate dal sistema di bonifica nonché quando lo stesso sistema difende l'immobile dai livelli dei fiumi e/o del mare e/o di falda riducendone il rischio idraulico.

Esso dunque si sostanzia nella regimazione e nella regolazione delle acque:

- del bacino idraulico di bonifica cui appartiene l'immobile;
- dei bacini idraulici di bonifica situati a monte o circostanti l'immobile;
- della regolazione operata dalle opere di bonifica che difendono i bacini idraulici di bonifica dalle acque dei fiumi e/o del mare e/o di falda

In particolare la Regimazione riguarda la gestione, da parte del Consorzio, delle opere finalizzate alla raccolta e al contenimento delle acque meteoriche all'interno della rete di bonifica, al fine di indirizzarle verso il recapito finale (sistema di fossi e canali, briglie, difese di sponda ecc); la Regolazione riguarda la gestione delle opere attraverso le quali il Consorzio effettua manovre per regolare i livelli idrometrici all'interno della rete di bonifica (scolmatori, casse, impianti).



OPERE IDRAULICHE DI BONIFICA

OPERE IDRAULICHE ESTERNE AL COMPENSORIO DI BONIFICA

3.2.2. Indici Tecnici per la misurazione del beneficio di difesa idraulica

Per determinare i rapporti di beneficio fra i vari immobili che godono del beneficio di difesa idraulica il Consorzio individua innanzitutto un indice tecnico, frutto della combinazione di un fattore principale con altri fattori accessori.

Poiché la difesa dipende dalla quantità di acqua regimata e regolata dal sistema di bonifica nel calcolo dell'indice tecnico essa deve costituire il fattore principale di riferimento

Per una descrizione analitica e puntuale del beneficio di difesa potrà essere utile, per quanto possibile, tenere in considerazione i tre aspetti della difesa descritti al paragrafo precedente.

Il fattore principale della difesa idraulica potrà essere combinato con altri fattori quali ad esempio l'estensione delle opere, l'intensità degli impianti, il volume di accumulo del bacino (casse), gli scolmatori verso altri bacini di bonifica, la soggiacenza ecc.

E' altresì opportuno introdurre indici di efficienza riferendosi a parametri che tengono conto della attività svolta dal Consorzio, quali ad esempio l'intensità della manutenzione della rete, l'esercizio degli impianti, l'intensità della sorveglianza, ecc.

3.2.3. Indici Economici per la misurazione del beneficio di difesa idraulica

L'indice economico per la misurazione del beneficio di difesa idraulica è calcolato utilizzando la stessa formula dell'indice economico del beneficio di scolo, opportunamente differenziato nei valori dei parametri di probabilità e di vulnerabilità.

3.2.4. Quantificazione del beneficio di difesa idraulica

Per quantificare il beneficio di difesa idraulica di ciascun immobile occorre innanzitutto calcolare l'indice di beneficio goduto da ciascun immobile, moltiplicando l'indice tecnico per l'indice economico.

$$B_{jdifesa} = I_{Tjdifesa} \times I_{Ejdifesa}$$

Dove:

$B_{jdifesa}$ = Beneficio di difesa dell'immobile j-esimo;

$I_{Tjdifesa}$ = indice tecnico di difesa dell'immobile j-esimo

$I_{Ejdifesa}$ = indice economico dell'immobile j-esimo

3.3. QUANTIFICAZIONE DEL BENEFICIO IDRAULICO

Poiché i costi relativi all'attività di bonifica idraulica (Cidr) non possono essere scorporati in relazione ai due distinti benefici previsti dalla legge regionale (scolo e difesa idraulica), al fine della ripartizione delle spese e del successivo calcolo del contributo di bonifica, occorre determinare il Beneficio Idraulico di ciascun immobile. Tale beneficio deriverà dalla somma (ove presenti) delle due distinte componenti di scolo e di difesa idraulica.

$$B_{jidraulico} = B_{jscolo} + B_{jdifesa}$$

dove

$B_{jidraulico}$ = Beneficio idraulico dell'immobile j-esimo;

Bjscolo = Beneficio di scolo dell'immobile j-esimo;
Bjdifesa = Beneficio di difesa dell'immobile j-esimo;

3.4. PIANO DI RIPARTO DEI COSTI RELATIVI ALLA BONIFICA IDRAULICA E CALCOLO DEI RELATIVI CONTRIBUTI

Il coefficiente di riparto dell'immobile j-esimo (Coeff. di Rj) delle spese risultanti dal bilancio di previsione per le funzioni di bonifica idraulica (Cidr), è il risultato del rapporto esistente fra il Beneficio Idraulico dell'immobile e la somma di tutti i Benefici Idraulici degli immobili fra cui la spesa Cidr deve essere ripartita.

$$\text{Coeff. di Rj} = \text{Bjidraulico} / \text{Somma [Bjidraulico]}$$

Pertanto il contributo di bonifica idraulica dell'immobile j-esimo (CBj_idr) è determinato moltiplicando il costo complessivo dell'attività di bonifica idraulica (Cidr) per il coefficiente di riparto del singolo immobile.

$$\text{CBj_idr} = \text{Cidr} \times \text{Coeff. di Rj}$$

Il contributo di bonifica per lo scolo dell'immobile j-esimo (CBjscolo), conseguentemente, sarà calcolato sulla base del rapporto fra il beneficio di scolo e il beneficio idraulico

$$\text{CBj scolo} = \text{CBj_idr} \times \text{Bjscolo} / \text{Bjidraulico}$$

ed il contributo di difesa dell'immobile j-esimo sarà calcolato sulla base del rapporto fra il beneficio di difesa e il beneficio idraulico

$$\text{CBj difesa} = \text{CBj_idr} \times \text{Bjdifesa} / \text{Bjidraulico}$$

4. II BENEFICIO DI DISPONIBILITÀ E REGOLAZIONE IDRICA

Il beneficio di disponibilità e regolazione idrica è il vantaggio diretto e specifico assicurato agli immobili dalle opere e dall'attività di accumulo, derivazione, adduzione, circolazione e distribuzione delle acque fluenti nella rete di bonifica.

Il Piano di Tutela delle acque della Regione Emilia Romagna evidenzia la rilevanza dell'irrigazione consortile nell'ambito degli utilizzi civili e produttivi delle acque nella Regione ed il ruolo fondamentale nelle produzioni agricole di qualità.

In conformità con gli obiettivi previsti dalla direttiva 2000/60/CE104, dal D.Lgs. n.152/2006, e dal BLUEPRINT "Piano per la salvaguardia delle risorse idriche europee", i Consorzi di bonifica provvedono pertanto alla regolazione delle utenze, alla gestione delle acque finalizzata al contenimento del fenomeno della subsidenza, dell'ingressione salina, della sostituzione dell'emungimento delle acque da pozzo mediante la distribuzione di acque di superficie ad uso irriguo e plurimo, agli interventi di razionalizzazione della rete consortile, favorendo l'adozione delle migliori tecniche irrigue disponibili e promuovendo le attività di informazione ed assistenza tecnica, intese a contenere gli usi dell'acqua.

Il beneficio derivante dall'esercizio e dal mantenimento in efficienza delle opere di bonifica deputate al prevalente, ma non esclusivo, uso irriguo riguarda dunque tutti gli immobili ricadenti nell'area servita dalle strutture e dalle opere di distribuzione idrica, a condizione che ne influenzino il valore.

I costi sostenuti per la gestione della attività di disponibilità e regolazione idrica devono essere ripartiti tra i consorziati in proporzione al beneficio che traggono gli immobili da tale attività.

Per determinare i rapporti di beneficio fra gli immobili che godono della disponibilità e della regolazione idrica occorre dunque distinguere, e conseguentemente graduare, i diversi vantaggi arrecati agli immobili.

Poiché i costi di gestione sostenuti dal Consorzio sono articolati in costi fissi e in costi variabili e poiché i costi variabili dipendono dall'utilizzo della risorsa idrica, la formulazione del contributo sarà di tipo binomio.

In tal modo il Consorzio recupera distintamente le spese fisse da quelle variabili che dipendono dall'utilizzo d'acqua, incentivando in tal modo anche un uso attento della risorsa idrica da parte dell'utenza.

Il contributo pertanto è diversificato in relazione all'utilizzo o meno della risorsa idrica, poiché l'utilizzatore contribuisce sia per la quota variabile, sia per la quota fissa, mentre chi non utilizza la risorsa contribuisce solo per la quota fissa.

La quota fissa è differentemente graduata in relazione al beneficio arrecato all'immobile e precisamente:

- a) alla disponibilità idrica di cui godono gli immobili agricoli appartenenti ad un distretto irriguo infrastrutturato (dotato di opere di derivazione, accumulo, reti, impianti e canali) a prescindere dal fatto che l'utente scelga o meno di irrigare;

- b) alla disponibilità idrica potenziale (beneficio di posizione) che deriva agli immobili agricoli dominati ma non necessariamente raggiunti dalle opere di bonifica, in relazione alla loro distanza dal punto di accumulo e/o di disponibilità della risorsa assicurato dalle opere di bonifica;
- c) all'aumento o al mantenimento del valore di mercato dei beni immobili derivante dalle esternalità positive della regolazione idrica sopra indicate (es: subsidenza e sprofondamenti, inquinamento ambientale, danni al verde, ecc..).

Altri fattori potranno essere tenuti in considerazione quali ad esempio: sistema di approvvigionamento e adduzione (gravità, sollevamento, accumulo), disponibilità di acqua turnata o alla domanda, fornitura a pelo libero o in pressione, tipo di terreno, metodo irriguo impiegato.

Per quanto attiene alla quota variabile, legata all'uso della risorsa idrica, il beneficio può essere commisurato al volume idrico utilizzato e/o all'estensione della superficie territoriale.

Il volume idrico potrà essere determinato mediante la misurazione o la stima di quantitativi presunti.

Il volume potrà quindi essere valutato mediante misuratori - di regola installabili solo nelle reti tubate in pressione - o altrimenti stimato con altre metodologie quali ad esempio l'uso di bocche tarate o altri dispositivi gestiti e controllati dal Consorzio.

Potrà anche essere prevista la stima del volume tramite l'individuazione di un volume idrico standardizzato sulla base dell'idroesigenza delle colture, della loro estensione superficiale, sulla conoscenza del numero di interventi irrigui effettivamente o normalmente effettuati.

Tali volumi standardizzati potranno tenere conto dell'efficienza potenziale del metodo e sistema adottato, del tipo di suolo, o altri valori di riferimento in relazione agli usi cui la risorsa viene destinata.

Potranno inoltre essere adottate anche formulazioni miste che utilizzano in parte sistemi di misura dei volumi e in parte metodi di stima.

Inoltre i volumi di risorsa idrica utilizzati potranno essere riferiti ai singoli appezzamenti o utilizzatori (e quindi al singolo utente), a gruppi di utenti o a livello di sottobacino in cui viene svolta l'attività di disponibilità e regolazione idrica. Tale scelta potrà essere effettuata da ciascun Consorzio, ad esempio in relazione alla tipologia delle reti consortili e alle colture e agli usi praticati, al fine di stimolare nell'utenza comportamenti e buone pratiche volti all'uso efficiente della risorsa idrica, non solo al livello aziendale, ma anche a livello di bacino o sottobacino d'utenza.

In linea con il progetto regionale Life Climate change ER (progetto europeo sul contributo dell'agricoltura dell'Emilia-Romagna alla mitigazione dell'effetto serra) potrà essere valutato un sistema premiale per l'utilizzazione dell'acqua ad alta efficienza energetica, oltre che idrica.

Per tener conto delle recenti indicazioni contenute nel BLUEPRINT "Piano per la salvaguardia delle risorse idriche europee", potranno essere introdotte formulazioni premiali (riduzioni) del contributo irriguo per le aziende agricole indirizzate alla gestione

ottimizzata dell'acqua, ad esempio utilizzando il sistema decisionale esperto IRRINET, o altre forme tese all'uso ottimale della risorsa idrica.

Considerata l'importanza dell'irrigazione per l'economia agricola emiliano-romagnola e per la competitività delle aziende agricole, valutate le condizioni climatiche e geografiche dell'area interessata, il calcolo del contributo al recupero dei costi irrigui sarà comunque teso a evitare negative ripercussioni sociali, ambientali ed economiche (Come previsto negli allegati della DQA).

5. IL BENEFICIO DI PRESIDIO IDROGEOLOGICO

Il beneficio di presidio idrogeologico è il vantaggio diretto e specifico assicurato agli immobili situati nelle aree collinari e montane dalle opere e dall'attività pubblica di bonifica di cui all'art. 3 della L.R. 42/1984 atte a difendere il territorio dai fenomeni di dissesto idrogeologico e a regimare i deflussi collinari e montani del reticolo idrografico minore.

L'art. 3 della L.R. 7/2012 specifica che il beneficio generale derivante agli immobili ubicati nelle UTO (unità territoriali omogenee) è determinato secondo gli indici individuati nel piano di classifica e che tale beneficio è prodotto dall'impiego, nella progettazione, esecuzione, manutenzione ed esercizio delle opere e degli interventi di bonifica, dell'introito derivante dalla contribuzione montana, fatta salva la quota destinata a coprire i costi di funzionamento del Consorzio.

L'art. 14 della L.R. 42/84 stabilisce infatti che nell'organizzazione delle attività indicate nell'art. 3 relative alla funzione pubblica di bonifica, i Consorzi di bonifica devono assicurare la presenza delle proprie strutture operative nei territori montani e l'art. 5 della L.R. 7/2012 stabilisce che la Regione e gli Enti locali possono attuare forme di cooperazione con i Consorzi di bonifica per la progettazione e la realizzazione di interventi strumentali al perseguimento di interessi comuni, nel rispetto dei principi comunitari in materia, stipulando a tal fine apposite convenzioni.

Da tale quadro normativo, ed in particolare dalle novità introdotte dalla L.R. 7/2012 in materia di programmazione degli interventi e di esecuzione e manutenzione delle opere di bonifica montana, deriva una connotazione dell'attività dei Consorzi non più solo di monitoraggio e di vigilanza del territorio collinare e montano, ma un'attività che punta in modo deciso a difendere il territorio attraverso la concreta realizzazione di lavori e la manutenzione delle opere, in sinergia ed in collaborazione con gli altri enti pubblici preposti alla difesa del suolo, in modo da ottenere una riduzione dei danni da eventi calamitosi e la tutela e l'incremento della qualità ambientale.

In attesa di una più chiara distinzione legislativa delle competenze in materia di difesa del suolo, occorre comunque assicurare all'utente chiamato a contribuire una trasparente e non generica attività pubblica di gestione e manutenzione del territorio collinare e montano, utilizzando i meccanismi previsti dalla L.r. 7/2012 ed in particolare la programmazione e la concertazione.

Pertanto l'attività di progettazione, esecuzione, manutenzione ed esercizio delle opere e degli interventi di bonifica cui, a norma del richiamato art.3 L.r. 7/2012, deve essere destinato l'introito derivante dalla contribuzione montana è quella inclusa nella programmazione annuale di cui allo stesso articolo, che dovrà comprendere anche le

attività che saranno concertate con gli enti pubblici che partecipano alla stesura del programma. Una volta realizzati gli interventi, costruite le opere o ripristinata la funzionalità delle opere esistenti ricomprese nel programma annuale, il Consorzio provvederà all'attività di manutenzione al fine di evitare il loro progressivo deterioramento e solo allora poste a carico dei consorziati mediante la contribuzione di bonifica.

Ciò premesso, il beneficio generale previsto dall'art. 3 della L.R. 7/2012 è quindi quello derivante dalle attività tecniche e dagli interventi di bonifica di cui all'art. 3 della L.R. 42/84 eseguiti nelle UTO, annualmente inclusi, secondo un criterio di ciclicità e di rotazione, nel programma di cui al medesimo art.3, nonché dall'attività di manutenzione effettuata sulle opere e sul reticolo idrografico minore anche sulla base degli accordi istituzionali di cui all'art. 5 della L.R 7/2012.

I costi annualmente sostenuti dai Consorzi per l'attività di bonifica nell'ambito collinare e montano si articolano in una parte fissa e in una parte variabile, quest'ultima legata agli interventi realizzati dal Consorzio sul territorio.

La quota fissa è almeno pari al rapporto fra il centro di costo della montagna e il numero complessivo degli immobili ricadenti nel comprensorio montano, opportunamente correlato al numero di proprietari consorziati (esclusi i cointestati) del medesimo ambito territoriale e alla tipologia di proprietà. Esso potrà essere differenziato in relazione a parametri tecnici quali ad esempio l'altimetria, l'uso del suolo e/o indici di dissesto quali ad esempio la franosità, nonché sulla base del valore economico dell'immobile.

La quota variabile potrà essere ripartita in relazione ad indici correlati al diverso grado di intensità degli interventi realizzati dal Consorzio.

6. DISPOSIZIONI GENERALI

Soglia di riscossione

In base all'art. 4 comma 3 della L.R. 7/2012 il contributo è oggetto di riscossione spontanea qualunque sia importo dello stesso, mentre i contributi inferiori alla soglia di economicità di riscossione prevista dalla legislazione vigente vengono accertati, iscritti a ruolo e riscossi per via coattiva solo quando la somma di più annualità, oltre ad eventuali sanzioni ed interessi, raggiunge detta soglia.

La soglia in questione è quella fissata dall'art. 25 della L. 289/2002 ed è attualmente pari a € 12,00.

7. VALUTAZIONE DEI PIANI DI CLASSIFICA

La Commissione supporta la Giunta Regionale nella fase della valutazione e dell'approvazione dei Piani di classifica per il riparto degli oneri consortili. A tale scopo la Commissione effettua una loro valutazione a norma del comma 5 dell'art. 4 della L.R. 7/2012, verificando che i Piani di classifica siano redatti secondo i principi indicati nel presente documento e valutando le risultanze dell'applicazione delle presenti linee guida e l'effetto della parametrizzazione dei vari benefici introdotti nel Piano di classifica di ciascun Consorzio.

Fermi restando i criteri di trasparenza, equità, solidarietà fra i territori e sussidiarietà, che sono il presupposto del lavoro della Commissione stessa, qualora si verificassero

significativi scostamenti rispetto alle situazioni preesistenti, i Consorzi di bonifica verificano l'applicazione, nel riparto degli oneri consortili, di idonei meccanismi di limitazione degli scostamenti all'interno di un intervallo ponderato (proporzionale all'entità dei contributi) sulla base delle indicazioni della Giunta regionale in sede di valutazione dei Piani, su proposta della Commissione.

Tali indicazioni saranno valide per un determinato arco di tempo, di applicazione transitoria dei Piani di classifica.

8. SCARICHI PROVENIENTI DA SOGGETTI NON ASSOCIATI AI CONSORZI DI BONIFICA

Ai sensi dell'art. 2 comma 2, della L.R. 7/2012, "chiunque non associato ai Consorzi di bonifica, utilizza canali consortili come recapito di scarichi, anche se depurati e compatibili con l'uso irriguo, provenienti da insediamenti di qualsiasi natura, deve contribuire alle spese sostenute dal Consorzio tenendo conto della portata di acqua scaricata."

Ai sensi del medesimo art. 2, comma 3, "Con regolamento della Regione, sentito il parere della Commissione di cui all'articolo 4, comma 4, sono individuati i criteri per la determinazione da parte del Consorzio di bonifica del contributo di utilizzo della rete consortile ai sensi del comma 2. La Regione esprime un parere preventivo di congruità in ordine alla determinazione del contributo."

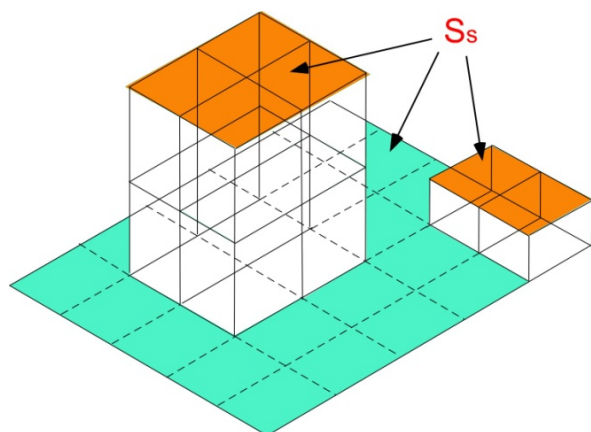
1 - Calcolo della superficie al suolo degli immobili

Al fine di rappresentare correttamente la superficie di scolo e quella di difesa idraulica, l'indice di beneficio è calcolato con riferimento alla superficie catastale dei terreni e alla superficie al suolo dei fabbricati.

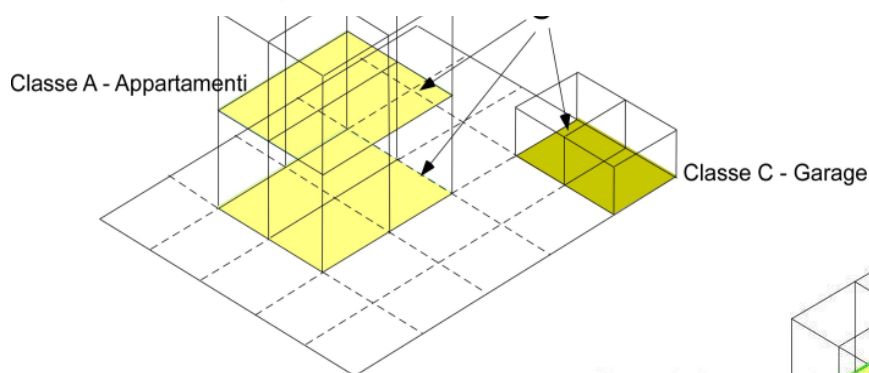
La superficie al suolo S_s dei fabbricati è costituita dalla loro proiezione al suolo (superficie dei tetti) e delle aree cortilive di pertinenza del fabbricato.

L'informazione relativa alla superficie della particella catastale corrispondente alla superficie al suolo di ciascun fabbricato non è disponibile su tutti i territori provinciali della Regione. A volte tale informazione non è completa o ha un livello di attendibilità non adeguato per l'utilizzo previsto nel presente documento.

Pertanto, in prima approssimazione, in assenza di dati catastali più attendibili e completi, la determinazione della superficie al suolo dei fabbricati viene effettuata attraverso il metodo di stima indicato nel paragrafo successivo, salvo la possibilità di adottare altre procedure che portino al medesimo grado di approssimazione o di maggior dettaglio.

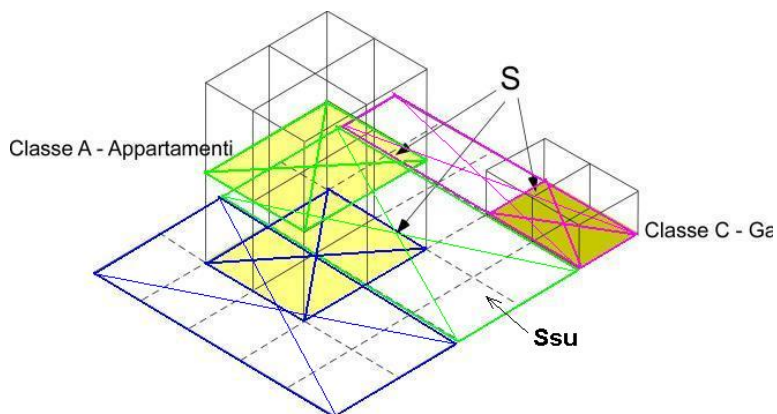


Nella figura è rappresentata la superficie al suolo S_s , costituita dai tetti degli edifici (in arancione) e dalle aree cortilive (in verde).



Nella figura è rappresentata la superficie S delle unità immobiliari (in giallo chiaro ad esempio 2 appartamenti e in verde oliva 1 garage).

Nella figura è rappresentata la superficie S_{su} relativa alle unità immobiliari la cui estensione è proporzionale a S



2 – Stima della superficie al suolo di ciascuna unità immobiliare

La superficie al suolo di ciascuna unità immobiliare S_{su} appartenente a un fabbricato, viene determinata ripartendo la superficie al suolo del fabbricato S_s in proporzione alla superficie di ciascuna unità immobiliare S .

Tale metodologia presuppone la conoscenza pertanto della superficie al suolo dei fabbricati S_s (o almeno di un loro insieme) e la superficie delle singole unità immobiliari S . Per la determinazione della S si rimanda al paragrafo 2.3.

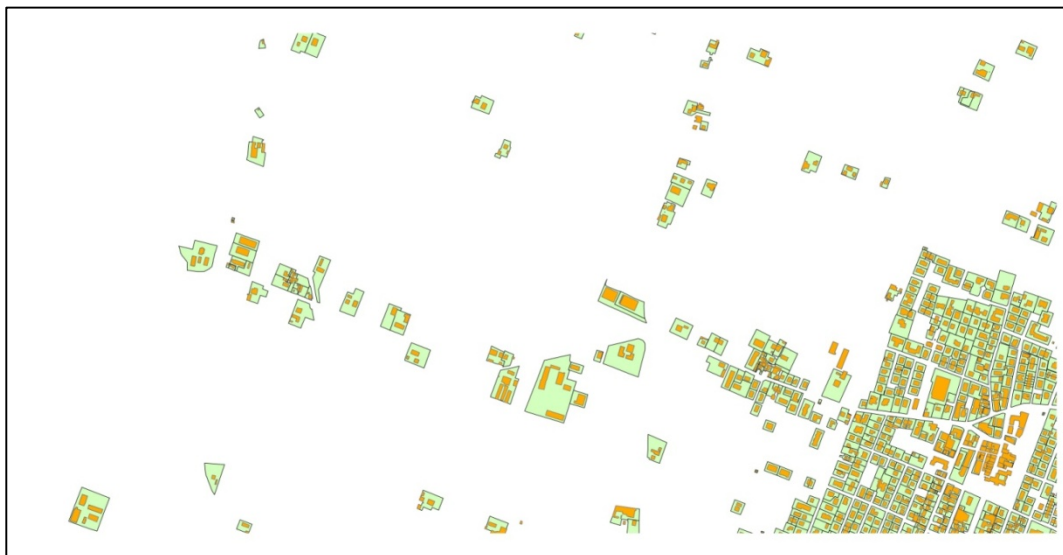
2.1 Applicazione per particella

In alcune aree della Regione sono disponibili dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio (di seguito Agenzia) che consentono l'abbinamento del singolo edificio con la relativa area cortiliva. In tal caso il Consorzio potrà valutare l'opportunità di applicare tale metodologia a livello di singola particella catastale.

In ogni caso, al fine di determinare la S_s per quei fabbricati per i quali l'informazione catastale non è completa o non è affidabile, si dovrà fare ricorso al metodo semplificato a livello di foglio catastale.

2.2 Applicazione per foglio catastale

Nell'ambito di un foglio catastale, viene determinata la superficie interessata dai fabbricati e dalle relative pertinenze, attraverso l'uso delle basi dati vettoriali catastali e dei dati alfanumerici forniti dall'Agenzia. Per ciascun foglio catastale vengono individuate le superfici delle particelle che hanno una corrispondenza con i fabbricati, avendo cura di escludere gli immobili iscritti al catasto terreni, alle strade e alle acque.



Nella figura sottostante è rappresentato il risultato della selezione (aree verdi e arancio)

Sommando tutte le superfici al suolo S_s dei fabbricati ricadenti nel foglio catastale considerato viene così determinata la $\bullet S_s$.

Tale $\bullet S_s$ se rapportata alla somma delle superfici di tutte le unità immobiliari $\bullet S$ relative ai fabbricati del foglio catastale considerato, consente di determinare un coefficiente ss_{spec} che

rappresenta la superficie al suolo specifica media (per foglio catastale) per unità di superficie di unità immobiliare.

$$ss_{spec} = \bullet Ss / \bullet S$$

Moltiplicando la superficie di ciascuna unità immobiliare S per ss_{spec} , si determina il corrispondente valore medio al suolo di ciascuna unità immobiliare.

$$Ssu = S \times ss_{spec}$$

2.3 Determinazione della superficie di ciascuna unità immobiliare S

Mentre per gli immobili iscritti al catasto "Terreni" la superficie S è la superficie che si desume dai dati catastali, per gli immobili iscritti al catasto "Fabbricati" l'Agenzia del Territorio non fornisce tale informazione per tutte le categorie catastali.

Fermo restando la possibilità di attingere a banche dati sufficientemente attendibili per la determinazione di S o procedendo mediante ricognizione manuali o semiautomatiche mediante l'utilizzo del GIS (estremamente lunghe per la numerosità dei dati da elaborare), è possibile stimare il valore S utilizzando le informazioni relative alla "consistenza".

Ad esempio per gli immobili di categoria A (abitazioni), il dato catastale indica il "numero dei vani", mentre per quelli della categoria B (scuole, carceri, ecc...) il dato catastale riporta i metri cubi, per la categoria C (garage) viene fornita la superficie S in mq. Per i fabbricati di tipo D (fabbriche, opifici, ecc) l'Agenzia del Territorio fornisce solo la Rendita Catastale.

Si fissa pertanto in prima approssimazione, il valore di S , in mq, come segue:

Categoria A (abitazioni) $S = n^{\circ} \text{ vani} \times 16^*$

Categoria B (scuole, carceri, etc...) $S = mc / 3,5$

Categoria C (garages) $S = S$

Categoria D (fabbriche, opifici, etc...) $S = \text{funzione della rendita catastale} = F_{(RC)}$

La funzione $F_{(RC)}$ dovrà essere determinata in base ad una analisi statistica effettuata su un campione sufficientemente ampio di immobili di categoria D, per i quali si misurerà l'effettiva superficie S . Per tale campione di dati si determinerà la relazione tra S e RC che si utilizzerà, estendendola a tutti gli altri immobili di categoria D, per la determinazione della S , nota la RC .

Sulla base dei dati censuari catastali, si può ora calcolare la superficie relativa all'interno degli immobili accatastati, rappresentata in giallo nella figura seguente.

*valore medio dell'Agenzia (9-24)