

## **Problematiche oneri di urbanizzazione / contributo di costruzione**

Nel novembre del 2011, durante la verifica a campione di alcune pratiche edilizie-urbanistiche rilevanti sotto il profilo dell'ammontare del contributo di costruzione, veniva riscontrata una erronea applicazione della percentuale di incidenza sul costo di costruzione e nell'applicazione degli oneri, in particolare per quanto attiene alle grandi strutture di vendita.

Con lettera datata 1.12.2011, n. protocollo 67122, il Sindaco chiedeva al Segretario Generale di attivare urgentemente quanto necessario per ottenere un elenco dei casi nei quali venissero riscontrati degli errori nella quantificazione degli oneri.

Di conseguenza – per il principio della buona amministrazione – si disponevano immediatamente le ricerche ed i controlli dovuti su **tutte le pratiche degli ultimi dieci anni con destinazione commerciale e direzionale** per verificare la loro correttezza e - nel caso - procedere al ricalcolo del contributo dovuto nonché al recupero degli eventuali crediti.

Con lettera datata 9.12.2011, n. protocollo 68939, a firma del Dirigente dell'Area V, si dava comunicazione al signor Sindaco ed al Segretario Generale delle problematiche emerse, delle procedure applicate per eseguire le verifiche degli oneri e l'elenco dei primi risultati di tale controllo.

Questo complesso controllo degli ultimi 10 anni di pratiche urbanistiche ha evidenziato tre ordini di problemi.

### **1) Erronea applicazione della percentuale di incidenza nel costo di costruzione.**

Si è constatato un errore nella quantificazione della percentuale del costo di costruzione di alcuni edifici con destinazione commerciale - direzionale : risultava infatti applicata la percentuale del 2 al posto del 6.

A seguito di verifica si è capito che tale errore nasceva dall'improprio utilizzo, per il calcolo del costo di costruzione, di un software - oggi non più in uso.

In particolare, essendo l'aliquota da corrispondere, per il costo di costruzione, in rapporto diretto ai parametri di superficie utile e ZTO, la predetta aliquota avrebbe dovuto trovare applicazione automatica in base all'inserimento dei

parametri nel software, che era aggiornato alle deliberazioni di Consiglio e di Giunta Comunale.

Purtroppo nel foglio elettronico di calcolo di detto applicativo, per il costo di costruzione, pur avendo compilato correttamente il campo delle superfici e della Z.T.O., nella determinazione automatica il coefficiente restava, per gli edifici non residenziali, privo della percentuale relativa alla superficie utile.

Scoperto il problema, dovuto anche all' utilizzo di un software non più in uso nell'area, si è immediatamente disposto l'utilizzo dell'applicativo oggi in uso (GPE) e sono state impartite disposizioni a tutti gli Istruttori Tecnici per la verifica delle pratiche e dei conteggi relativi.

I risultati del controllo - esteso ai 10 anni precedenti (2001 / 2011) - sono i seguenti :

- Pratiche verificate n. **227**
- Pratiche per le quali si è riscontrato un errore nel calcolo e per le quali si è provveduto a chiedere il conguaglio n. **48**
- Importo complessivo da introitare per il Comune di Bassano come da richieste di conguaglio già inviate : **€. 990.418,47.**
- Di queste, **37** si sono già chiuse con il pagamento di quanto dovuto e richiesto dal Comune a conguaglio.
- Tre pratiche hanno chiesto la rateizzazione dell'importo dovuto (4 rate semestrali) fornendo nel contempo la polizza fideiussoria per l'intero.
- Importo complessivo già introitato alla data odierna è **€. 117.213,13 + € 261.868,40** già garantiti dalla polizza fideiussoria per un totale di **€. 373.556,95.**
- Importi ancora da introitare sono pari ad **€. 616.861,52.** Di questi, la cifra più consistente è a carico di UNICOMM che nella sua risposta inviata in data 30.01.2012, Prot. 5144, non contesta la legittimità della rettifica e del conguaglio dovuto ma chiede di applicare l'articolo 90, Parte II, Lettera A, n.2 del Regolamento Edilizio del Comune di Bassano del Grappa ovvero la determinazione dell'effettivo costo di costruzione attraverso una perizia di stima analitica a firma di tecnico abilitato.

**2) Problematica relativa al calcolo degli oneri e del costo di costruzione dei parcheggi privati a servizio dell'attività commerciale direzionale (L.R. 15/2004, L.R.11/2004).**

Per effetto delle verifiche intraprese sin dal mese di novembre / dicembre 2011 è emersa la necessità di approfondire il quadro normativo concernente il criterio per il calcolo del contributo di costruzione per i parcheggi privati a servizio di attività commerciali o direzionali.

Gli uffici competenti hanno seguito la prassi di parametrare il costo di costruzione per i parcheggi in oggetto al 60 % della loro superficie. Criterio che trovava fondamento normativo nel decreto ministeriale del 10 maggio 1977 e nell'art. 90 del Regolamento Edilizio.

Va, preliminarmente evidenziato che, con delibera di Consiglio comunale n.113 in data 7.11.2003 è stato soppresso il seguente periodo relativo alla disciplina del contributo di costruzione per gli interventi relativi alle attività commerciali, direzionali, artigianali, industriali ed agricole, prima normato dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 7.03.1996 *“Le superfici accessorie, relative alle sole attività commerciali e direzionali (cantine, autorimesse, depositi interrati, porticati esclusivi, terrazze ecc.) a servizio dell'attività, saranno calcolate come s.n.r. (al 60 %)”*.

Dopo la citata delibera, l'art. 90 del Regolamento Edilizio per le predette attività recita *“Per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale, artigianale, industriale ed agricola, con esclusione dei volumi residenziali (alloggio del custode) la superficie da considerarsi è quella utile di calpestio di tutti i piani, compresi quelli interrati, aventi al stessa destinazione “*.

A seguito delle modifiche introdotte dal Consiglio Comunale, si è posta la questione di individuare la fonte normativa che disciplina il criterio per il calcolo del costo di costruzione relativo ai parcheggi di proprietà privata a servizio delle attività commerciali o direzionali.

Su questa questione è intervenuto recentemente (1.02.2011) il TAR del Veneto che ha così argomentato :

- a) ai parcheggi collegati ad attività commerciali non è applicabile la Legge n.122/1989 (Legge Tognoli) il cui ambito di applicazione si limita ai parcheggi pertinenziali ad immobili residenziali;

- b) solo i parcheggi di proprietà pubblica sono esenti dal contributo concessorio, a norma dell'art.9, lettera F, della Legge n.10/1977, mentre i parcheggi costruiti in aree private sono soggetti ai relativi oneri concessori;
- c) i parcheggi in questione sono opere funzionalmente collegate all'esercizio dell'attività principale e non costituiscono opere di urbanizzazione;
- d) la previsione di specifici standard, da parte della Legge Regionale, sulle attività commerciali risponde alla finalità di assicurare una compensazione in relazione al maggior fabbisogno di spazi e parcheggi dovuto al flusso dei clienti delle strutture medesime.

In definitiva, il TAR Veneto ha stabilito che il costo di costruzione è dovuto ma non si pronuncia in ordine all'entità del contributo ed ai criteri di calcolo del medesimo.

La disciplina va quindi ricercata nella regolamentazione interna del Comune di Bassano del Grappa.

Per tutte queste ragioni, alla luce della complessità delle problematiche emerse, si è chiesto al Segretario Generale, dottor Accadia, una valutazione della normativa interna dell'ente e quindi la formulazione di un indirizzo sul tema.

Con nota del 29.03.2012, Prot. 18796, il dottor Accadia ha risposto alla richiesta dell'Area V stabilendo quanto segue :

- a) quanto ai parcheggi a pagamento il contributo va calcolato assumendo il 100 % della superficie degli stessi, in forza della lettera G dell'art. 90 del Regolamento Edilizio;
- b) per i parcheggi non ceduti al Comune né asserviti ad uso pubblico il costo di costruzione va calcolato sull'80 % della superficie utile.

In seguito alla nota 29.03.2012 del Segretario Generale si sta procedendo alla verifica ed al ricalcolo del relativo contributo nella misura dell'80% come indicato dal dottor Accadia.

Dovendo verificare tutte le pratiche aventi le predette destinazioni istruite negli ultimi 10 anni, il tempo non è stato finora sufficiente e dunque non posso essere precisa né sui numeri delle pratiche coinvolte né sull'ammontare del ricalcolo.

Tuttavia, la cautela suggerita dai principi di buona amministrazione ed al fine di evitare possibili contenziosi a carico del Comune di Bassano, si è deciso di avviare la procedura di ricalcolo e recupero con la notifica agli interessati dell'avvio del procedimento in modo che essi abbiano la possibilità di controdedurre e portare

le ragioni ed argomentazioni a loro favore prima di procedere con la vera e propria determinazione del contributo di costruzione e sua liquidazione.

In ogni modo, poiché sono sostanzialmente **due** le pratiche che per dimensioni e problematiche di parcheggi privati costituiranno la parte più rilevante di questo capitolo, posso dare alcune indicazioni numeriche - con tutte le cautele imposte da un procedimento appena avviato e dal dovere di dare alle parti interessate la possibilità di difesa e controdeduzione.

Sono all'incirca €. 550.000 per I.C.P. S.P.A (IL Grifone) ed oltre €. 600.000 per UNICOMM.

Ribadisco che questo calcolo nasce dall'applicazione delle Tabelle di cui all'art.90 del Regolamento Edilizio di Bassano del Grappa, con un costo di costruzione per il caso di specie di €. 711,47 al mq..

Si è già detto che sull'utilizzo di questo metodo vi è contestazione con la richiesta di applicazione dell'art.90, Parte II, Lettera A, n.2 del Regolamento Edilizio del Comune di Bassano del Grappa, demandando la determinazione dell'effettivo costo di costruzione ad una perizia di stima analitica a firma di tecnico abilitato (computo metrico estimativo) non attenendosi altresì ai parametri della Camera di Commercio.

Infine, quando si controllano tutte le pratiche urbanistiche con destinazione commerciale - produttiva istruite nell'arco di 10 anni in un Comune importante come Bassano del Grappa, può accadere che nel controllo emergano difformità o irregolarità che richiedono un ulteriore approfondimento e valutazione.

Per questo motivo in data 23.05.2012, Prot. 29335, è stato notificato ad I.C.P. s.p.a (Il Grifone) **l'Avvio del procedimento per parziale annullamento - in autotutela - del Provvedimento conclusivo autorizzatorio del procedimento unico n.49974/2006 del 29.11.2006.**

Le difformità che si sono evidenziate nel procedimento e nella successione di atti, convenzioni, provvedimenti hanno indotto il Comune ad agire cautelativamente per il parziale annullamento del suddetto provvedimento consentendo tuttavia alla parte interessata di poter controdedurre e fornire tutti gli elementi a sua tutela che riterrà di evidenziare.

Solo all'esito di questo procedimento si potrà arrivare ad una effettiva liquidazione del conguaglio ancora dovuto da I.C.P. , ovviamente nella rappresentazione giuridica dei fatti effettuata dal Comune di Bassano del Grappa.

Solo a titolo indicativo, con tutte le cautele e la prudenza del caso, la cifra in oggetto è nell'ordine di €. 500.000.

Sono quasi alla conclusione: sono tre le cose che vorrei ancora dire.

La prima : ricordo a tutti che l'obbligazione relativa al pagamento degli oneri contributivi deriva dalla legge e dall'applicazione di rigidi parametri di calcolo definiti in via regolamentare.

L'Amministrazione può quindi effettuare una rideterminazione dell'ammontare del contributo dovuto ogni qualvolta si renda conto di essere incorsa in errore di qualunque tipo (*ex plurimis* Consiglio di Stato, Sez. V<sup>^</sup>, 15.04.1996, n. 426, TAR Veneto, Sez. II<sup>^</sup>, 09.03.2011, n. 1841).

Tale quantificazione di oneri non ha dunque natura costitutiva ma è meramente ricognitiva di un credito preesistente la cui determinazione ha contenuto vincolato (cfr, Consiglio di Stato, Sez. V<sup>^</sup>, 13.06.2003, n. 3333) ed è esercizio del potere di autotutela.

**Il credito in esame, quindi, si prescrive nel termine ordinario decennale decorrente dal rilascio del titolo edilizio.**

Secondo.

Il Comune di Bassano ha messo in campo tutte le azioni necessarie al recupero delle somme dovute e intende perseguire questo obiettivo, senza se e senza ma. Ma con la stella polare del rispetto rigoroso della Legge, delle norme regolamentari e del diritto del cittadino sia esso un privato o una società di difendersi e far valere tutte le ragioni possibili in sua tutela.

Terzo.

Sin dal momento in cui questa vicenda, così complessa, è stata portata alla nostra attenzione, all'attenzione mia, del signor Sindaco e della maggioranza, da parte mia non vi è stato mai un dubbio o il sospetto che questi errori in cui sono incorsi gli uffici siano dovuti a dolo, malafede o peggio ancora.

Da parte mia, e lo dico a conclusione della mia risposta, resta intatta la stima nei confronti dei tecnici e dei dirigenti del Comune di Bassano, presenti e passati.

Gli errori fanno parte della vita e della fallibilità di ognuno di noi.

Recuperare quanto dovuto alla collettività di Bassano è una strada che sarà percorsa senza alcuna esitazione.

Partecipare alla caccia alle streghe o ai roghi dell'inquisizione, no.

Rosanna Filippin