



CITTÀ DI JESOLO



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 70 DEL 29/10/2020

ad oggetto: **CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL D.P.R. 380/01 SS.MM. PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI: APPROVAZIONE.**

Oggi ventinove ottobre duemilaventi, dalle ore 19:36 circa, presso la sede municipale, si è riunito il consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

	Presente
1) VALERIO ZOGGIA	1) SI
2) VALIANTE ENNIO	2) SI
3) GINO PASIAN	3) SI
4) GIOVANNI BATTISTA SCARONI	4) SI
5) CHIARA VALLESE	5) SI
6) LUCAS PAVANETTO	6) SI
7) GINO CAMPANER	7) SI
8) STEFANO BACCHIN	8) SI
9) ANITA DA VILLA	9) SI
10) FABIO VISENTIN	10) SI
11) VENERINO SANTIN	11) SI
12) DANIELA DONADELLO	12) SI
13) DAMIANO MENGO	13) SI
14) ILENIA BUSCATO	14) SI
15) NICOLA MANENTE	15) SI
16) ALBERTO CARLI	16) SI
17) CHRISTOFER DE ZOTTI	17) SI

Presiede ENNIO VALIANTE - presidente del consiglio comunale.

Partecipa GIOVANNI BLARASIN - segretario comunale.

Il presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

OGGETTO: CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL D.P.R. 380/01 SS.MM. PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI: APPROVAZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI i seguenti interventi:

PRESIDENTE. La parola all'assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Buona sera a tutti. Questo documento lo abbiamo visto l'altro ieri in commissione e va a regolarizzare in maniera analitica e trasparente quello che verrà nell'arco dei prossimi mesi e anche nei prossimi anni preso in esame per la valutazione dei contributi straordinari da mettere in capo ai privati, che vanno a fare i protocolli pubblici-privati o comunque, vanno a fare degli interventi oltre a quelli che sono gli oneri previsti dalla legge. Ci riferiamo in particolare ad interventi con il nuovo piano casa della legge regionale 2050. Come amministrazione portiamo avanti questa proposta rispetto ad altri enti ed anche in Regione, da cui ci aspettiamo un documento anche da parte sua. Naturalmente nell'ipotesi in cui la Regione, penso sia quasi un dato certo, dovesse poi andare a proporre il suo documento, noi ci allineeremo al suo indirizzo. Questo però, è un buon punto di partenza che ci consente, sulla base di certificati ufficiali, di avviare un percorso che potrà poi trovare dei correttivi sempre all'insegna della tutela dell'ente.

PRESIDENTE. Grazie, assessore. Non ci sono domande, passo alla votazione del punto all'ordine del giorno. La votazione è aperta.

DOPO DI CHE, messo ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione ad oggetto: "CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL D.P.R. 380/01 SS.MM. PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI: APPROVAZIONE", si evidenzia il seguente esito:

- presenti e votanti: sindaco e n. 16 (sedici - Ennio Valiante, Gino Pasian, Giovanni Battista Scaroni, Chiara Vallese, Lucas Pavanetto, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Fabio Visentin, Venerino Santin, Daniela Donadello, Damiano Mengo, Ilenia Buscato, Nicola Manente, Alberto Carli, Christofer De Zotti) consiglieri;
- assenti: nessuno;
- favorevoli: sindaco e n. 16 (sedici - Ennio Valiante, Gino Pasian, Giovanni Battista Scaroni, Chiara Vallese, Lucas Pavanetto, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Fabio Visentin, Venerino Santin, Daniela Donadello, Damiano Mengo, Ilenia Buscato, Nicola Manente, Alberto Carli, Christofer De Zotti) consiglieri;
- contrari: nessuno.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2020/111 del 23/10/2020 ad oggetto: "CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL D.P.R. 380/01 SS.MM. PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI: APPROVAZIONE" e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 27/10/2020, con esito favorevole.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile al consiglio comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.

VISTO l'esito della votazione come sopra specificata.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2020/111 del 23/10/2020 ad oggetto: “CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL D.P.R. 380/01 SS.MM. PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI: APPROVAZIONE”, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera saranno posti in essere dal dirigente del settore tecnico.

PRESIDENTE. Prima di terminare vi comunico due date: il 26 novembre e il 17 dicembre. Il 17 dicembre verrà votato il bilancio di previsione che sarà presentato il 26 novembre. Quindi dal 26 novembre avrete i giorni, che sono dieci, per presentare gli emendamenti. Vi faremo sapere poi le date anche per le commissioni e da quest'anno ci saranno anche gli uffici a disposizione per dare chiarimenti in merito al bilancio. Vi faremo chiaramente sapere tutte queste date a ognuno di voi. Il consiglio comunale del 29 ottobre 2020 termina alle ore 20.29 e vi auguro una felice serata.

La seduta è tolta alle ore 20:29 circa del giorno 29/10/2020.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

Il presidente
ENNIO VALIANTE

Il segretario comunale
GIOVANNI BLARASIN

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.03.2005, n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2020/111 DEL 23/10/2020

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E UFFICIO ESPROPRIAZIONI

OGGETTO: CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL D.P.R. 380/01 SS.MM. PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI: APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (PRG), approvato dalla giunta regionale veneta in data 04/08/1977 con delibera n. 3425, mentre la strumentazione urbanistica ora vigente per l'intero territorio risulta quella successivamente approvata con provvedimenti della giunta regionale n. 2652 del 4/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento del consiglio comunale n. 56 del 10/04/2007 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale n. 3313 del 03/11/2009 e n. 1334 dell'11/05/2010;
- il Comune di Jesolo è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi del 4 marzo 2020 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 368 del 24 marzo 2020, e pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10 aprile 2020 e che, a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio, il PRG vigente per le parti compatibili con il P.A.T. diventa il Piano degli Interventi ai sensi del comma 5bis dell'art. 48 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione di giunta comunale n. 85 in data 17/03/2009 si è provveduto ad adeguare gli oneri concessori con l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria utilizzando l'ultimo indice ISTAT di settembre 2008;
- con successiva deliberazione di giunta comunale 152 del 04/06/2015 si è provveduto ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto previsto dalla normativa vigente dettata dall'art. 16 del D.P.R. 380/01, che prevede che i Comuni, in assenza di provvedimenti regionali, provvedano all'aggiornamento degli oneri in via provvisoria.

ATTESO che, a seguito della legge 11 novembre 2014, n. 164, che ha modificato il comma 4 dell'art. 16 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. 380/2001, è stato introdotto con la lettera d-ter) il contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico, ossia il parametro relativo alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, ulteriormente modificato con legge n. 120/2020 art 10 del dl 76/2020 con il seguente testo:

"d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".

VERIFICATO che potranno essere ricondotti alla fattispecie in esame tutti i casi di variante urbanistica, o in deroga, previsti dalle normative vigenti, compresi quelli relativi alle procedure di sportello unico attività produttive (S.U.A.P.) ai sensi degli articoli 3 e 4 della l.r. 55/2012, nonché ai sensi della l.r. 4 aprile 2019, n 14 "VENETO 2050", fatti salvi gli interventi già previsti dal Piano degli Interventi.

ATTESO che:

- la regione non ha provveduto alla definizione delle tabelle parametriche per il calcolo del contributo straordinario;
- il comma 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001 stabilisce che, nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale;
- il contributo straordinario, definito come maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, suddiviso tra il comune e la parte privata in misura non inferiore al 50%, è ottenuto dalla differenza tra valore dell'area o dell'immobile trasformato, al netto dei costi sostenuti per la trasformazione, e il valore dello stesso prima della trasformazione;
- il maggior valore dovuto all'attuazione della trasformazione edilizia è il risultato tra la differenza del valore dell'immobile finale (V post) e il valore dell'immobile iniziale (V ante) al netto dei costi sostenuti per la trasformazione;
- il valore iniziale (V ante) e il valore finale (V post) saranno calcolati secondo i seguenti criteri, meglio esplicitati nell'allegato A alla presente deliberazione:
 - per interventi ricadenti in tutte le zone del PI escluse le zone agricole, senza edifici, si applicano i valori medi della tabella delle aree edificabili ai fini IMU, approvata con delibera di giunta comunale n. 357 del 11/12/2012;
 - per interventi ricadenti in tutte le zone del PI escluse le zone agricole, con presenza di edifici, si applicano i valori medi delle quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale, che indicano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, compresi tra un minimo e un massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea, con la precisazione che tali valori non costituiscono fonte tipica di prova, ma mero strumento di ausilio e indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa;
 - per interventi ricadenti in zona agricola o assimilabili, secondo i valori agricoli medi determinati dalla commissione provinciale di Venezia come deliberato nella seduta del 21/01/2019 dall'Agenzia delle Entrate o ultimo dato disponibile;
 - tale contributo così calcolato è aggiuntivo rispetto alla realizzazione e alla cessione delle dotazioni territoriali obbligatoriamente prescritte dalla disciplina normativa vigente in relazione al tipo e all'entità dell'intervento;
 - l'importo del contributo è da ritenersi quale valore minimo e può essere rivalutato al fine del raggiungimento di un maggiore interesse pubblico;
- il suddetto contributo sarà calcolato secondo parametri che garantiscano economicità, efficacia, imparzialità, omogeneità e trasparenza dell'azione amministrativa e di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

VERIFICATO che la modalità di calcolo del contributo dovrà avvenire secondo quanto contenuto nell'allegato A) alla presente delibera, si precisa che:

- le quotazioni immobiliari OMI non individuano la tipologia alberghiera, pertanto verrà parificata alla destinazione commerciale;
- il valore iniziale (V ante) dell'immobile oggetto di trasformazione viene equiparato allo stato di conservazione scadente;
- il valore dell'immobile trasformato (Vm) viene equiparato allo stato di conservazione ottimo.

CONSIDERATO che la corresponsione del contributo dovrà avvenire con le modalità di cui all'allegato B) alla presente delibera e che l'individuazione delle zone OMI è riportata nell'allegato C) alla presente;

CONSIDERATO che:

- nel caso in cui per la tipologia dell'immobile esistente non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe, la stima verrà asseverata da tecnico competente, con spese a carico del soggetto proponente, secondo criteri di oggettività e principi logici e metodologici che rispondano agli standard internazionali di valutazione;
- il contributo straordinario, in quanto attestazione di interesse pubblico, erogato al comune in versamento finanziario, sarà vincolato a specifico centro di costo all'interno del capitolo di entrata per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da

destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche, conformemente al comma 4, dell'art. 16, lettera d-ter) del D.P.R. 380/01;

- il beneficio pubblico non potrà assumere, in alcun caso, valore pari a zero (0) o negativo.

APPURATO, inoltre, che il contributo straordinario, essendo un "riconoscimento" di un beneficio pubblico, non potrà essere oggetto di alcun scomputo oneri in sede di calcolo degli oneri di urbanizzazione per il rilascio del permesso di costruire.

RITENUTO pertanto di procedere alla determinazione dei criteri per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi del comma 4, dell'art. 16, lettera d-ter) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.

VISTI

il d.P.R. 380/01 e ss.mm.

DATO ATTO che la presente proposta comporterà riflessi diretti sul patrimonio dell'ente per un importo che verrà definito per singolo caso, secondo quanto previsto dall'allegato (allegato A) alla presente proposta di deliberazione.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di procedere all'approvazione dei criteri per il calcolo del contributo straordinario nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga ai sensi del comma 4, dell'art. 16, lettera d-ter) del D.P.R. 380/01 e ss.mm., contenuti nell'allegato "A" alla presente proposta di deliberazione, le modalità di corresponsione del contributo di cui all'allegato "B" e l'individuazione delle zone OMI di cui all'allegato "C";
3. di attivare un periodo di sperimentazione al fine di verificare che i criteri e i valori adottati per il calcolo del contributo straordinario garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati e, di precisare che gli stessi saranno oggetto di aggiornamento periodico;
4. di stabilire che il presente contributo straordinario non potrà essere oggetto di scomputo in sede di calcolo degli oneri di urbanizzazione per il rilascio del permesso di costruire;
5. di stabilire che le somme del contributo straordinario, saranno vincolate a specifico centro di costo all'interno del capitolo di entrata per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Otello Bergamo

ALLEGATO "A"

CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il presente documento intende proporre una metodologia valutativa che consenta di quantificare il "plusvalore" e di conseguenza l'ammontare della contropartita a favore del soggetto pubblico (**contributo straordinario**) secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

Modalità di valutazione del beneficio pubblico

Viene determinata la "convenienza pubblica" come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'immobile e cioè dalla differenza tra il valore finale, conseguente alla trasformazione, ed il valore iniziale dello stesso, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

Si precisa che l'importo calcolato quale contributo straordinario è da ritenersi quale valore minimo e può essere rivalutato al fine del raggiungimento di un maggiore interesse pubblico.

Resta inteso che il contributo straordinario non potrà assumere, in alcun caso, valore pari a zero (0) o negativo.

APPURATO, inoltre, che il contributo straordinario, essendo "riconoscimento" di un beneficio pubblico, non potrà essere oggetto di alcun scomputo oneri in sede di calcolo degli oneri di urbanizzazione per il rilascio del permesso di costruire.

1) Nel caso di varianti urbanistiche che prevedono il cambio di destinazione di aree edificabili il plus-valore è dato dalla differenza tra il valore dell'area successivamente alla variante, secondo gli importi tabellari IMU e il valore dell'area ante variante della destinazione dell'area, sempre secondo gli importi tabellari IMU.

$$P_v = V_{\text{post}} - V_{\text{ante}}$$

dove:

P_v = plusvalore

V post = valore dell'immobile, sulla base agli importi tabellari IMU dopo la modifica della destinazione;

V ante = valore attuale dell'immobile, sulla base agli importi tabellari IMU della destinazione di partenza;

Beneficio dell'Amministrazione - contributo straordinario (Cs)

$$C_s = P_v \times 50\%$$

La percentuale minima del contributo straordinario dovuto dal privato al comune è fissata dalla legge nel 50%.

La relazione economica con l'evidenza del beneficio pubblico, redatta secondo i principi contenuti nella presente relazione metodologica, dovrà essere debitamente sottoscritta dal proponente l'intervento nonché attestata dal professionista incaricato, andando a costituire parte integrante della richiesta di titolo edilizio.

2) Nel caso di varianti urbanistiche che prevedono il cambio di destinazione d'uso di aree non edificabili in aree edificabili il plus-valore è dato dalla differenza tra il valore dell'area successivamente alla variante secondo gli importi tabellari IMU e il valore agricolo medio (VAM) come stabilito dalla commissione provinciale di Venezia -Regione agraria 3

$$P_v = V_{\text{post}} - V_{\text{AM}}$$

dove:

P_v = plusvalore

V post = valore dell'immobile, sulla base agli importi tabellari IMU dopo la modifica della destinazione;

VAM= valore attuale dell'immobile, sulla base agli importi tabellari previsti per le zone agricole come stabilito dalla commissione provinciale di Venezia -Regione agraria 3

Beneficio dell'Amministrazione - contributo straordinario (Cs)

$$Cs = Pv \times 50\%$$

La percentuale minima del contributo straordinario dovuto dal privato al comune è fissata dalla legge nel 50%.

La relazione economica con l'evidenza del beneficio pubblico, redatta secondo i principi contenuti nella presente relazione metodologica, dovrà essere debitamente sottoscritta dal proponente l'intervento nonché attestata dal professionista incaricato, andando a costituire parte integrante della richiesta di titolo edilizio.

3) Nel caso di varianti urbanistiche che prevedono il cambio di destinazione d'uso di immobili su aree già trasformate il plus-valore dovuto all'attuazione della trasformazione edilizia è il risultato tra la differenza del valore dell'immobile V_{post} e il valore V_{ante} come indicato nella seguente espressione:

$$Pv = V_{post} - V_{ante} - C$$

Pv = plusvalore

V_{ante} = valore attuale dell'immobile, in base al valore commerciale attuale desunto dalle tabelle OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate secondo la zona territoriale indicata.

V_{post} = valore dell'immobile dopo l'attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia desunto dalle tabelle OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate secondo la zona territoriale indicata.

C = Costi di trasformazione (voce che comprende i costi per le demolizioni, costo di costruzione dell'edificio, oneri di urbanizzazione primari e secondari tabellari, oneri sul costo di costruzione, spese tecniche, consulenza tecnico-legale e commercializzazione, oneri finanziari a valori correnti, profitto o margine lordo dello sviluppatore) **sono quantificati indicativamente in 750-800 €/mq.**

Determinazione del nuovo valore dell'immobile

V_{post} = Valore di mercato dell'immobile finito

V_{post} = Valore al mq (V/mq) del nuovo edificio (condizione "ottimo") x consistenza (superficie) espressa in mq.

V/mq = Valore di mercato al mq secondo le quotazioni rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Superficie complessiva = somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria come definita dal Regolamento edilizio

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito andrà distinto secondo le varie destinazioni.

Le singole voci si ottengono moltiplicando la superficie espressa in mq per i valori di mercato indicati nelle tabelle OMI.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale indicano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea, con la precisazione che tali valori non costituiscono fonte tipica di prova, ma mero strumento di ausilio e indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa.

Verrà applicato un valore intermedio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI.

Il valore commerciale del nuovo edificio viene equiparato allo stato conservativo "OTTIMO"

Determinazione del valore dell'immobile prima dell'intervento di trasformazione

V_{ante} = Valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione

V_{ante} = Valore al mq (V/mq) dell'edificio (condizione "scadente") x consistenza (superficie) espressa in mq.

V/mq = Valore di mercato al mq secondo le quotazioni rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Superficie complessiva = somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria come definita dal Regolamento edilizio

Il valore V_{ante} rappresenta il valore dell'immobile allo stato attuale prima dell'attuazione della trasformazione ed è dato dalle tabelle OMI. Verrà applicato un valore intermedio calcolato tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI e viene equiparato allo stato di conservazione scadente. Laddove nelle

tabelle OMI non sia presente il dato, lo stesso verrà calcolato applicando un valore di correzione al valore medio presente alla riga "Ottimo".

Nel caso in cui la tipologia dell'immobile esistente non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe, la stima verrà asseverata da tecnico competente, con spese a carico del soggetto proponente. La stima dovrà rispondere a criteri di oggettività ed essere redatta secondo principi logici e metodologici che rispondano agli standard internazionali di valutazione.

Il plusvalore (Pv) è determinato in conformità alla successiva Tabella:

Zona OMI	Tipologia	Stato Conservativo	Valore €/mq
B5/Centrale/JESOLO PAESE	Abitazioni Civili	Ottimo	1.750
		Scadente	1.200
	Negozzi	Ottimo	1.750
		Scadente	980
	Uffici	Ottimo	1.950
		Scadente	1090
D1/Periferica/Zona Industriale Jesolo	Capannoni industriali	Ottimo	690
		Scadente	385
E3/Suburbana/Lido Ovest	Abitazioni Civili	Ottimo	3.300
		Scadente	1.895
	Negozzi	Ottimo	3.850
		Scadente	2.155
	Uffici	Ottimo	3.250
		Scadente	1.820
E4/Suburbana/Lido Est	Abitazioni Civili	Ottimo	3.050
		Scadente	1.660
	Negozzi	Ottimo	3.850
		Scadente	1.970
	Uffici	Ottimo	3.450
		Scadente	1.700
E5/Suburbana/Cortellazzo	Abitazioni Civili	Ottimo	2.150
		Scadente	1.550
	Negozzi	Ottimo	2.850
		Scadente	1.200
E6/Suburbana/Pineta	Abitazioni Civili	Ottimo	2.650
		Scadente	1.910
	Negozzi	Ottimo	2.850
		Scadente	1.595
R1/Extraurbana/Zona Rurale	Abitazioni Civili	Ottimo	1.350
		Scadente	975

Beneficio dell'Amministrazione - contributo straordinario (Cs)

$$Cs = Pv \times 50\%$$

La percentuale minima del contributo straordinario dovuto dal privato al comune è fissata dalla legge nel 50%.

La relazione economica con l'evidenza del beneficio pubblico, redatta secondo i principi contenuti nella presente relazione metodologica, dovrà essere debitamente sottoscritta dal proponente l'intervento nonché attestata dal professionista incaricato, andando a costituire parte integrante della richiesta di titolo edilizio.

4) Nel caso di attivazione di procedure di Sportello unico per le attività ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R. n. 55/2012, il plus-valore è dato dalla differenza tra il valore dell'area successivamente alla deroga o alla variante secondo gli importi tabellari IMU post e gli importi tabellari IMU ante o il valore agricolo medio (VAM) come stabilito dalla commissione provinciale di Venezia - Regione agraria 3.

Nel caso di attivazione della procedura di cui all'art 3, la superficie di area da prendere in considerazione ai fini della determinazione del Cs è quella determinata con riferimento alla massima superficie coperta/volume ammessa dal vigente strumento urbanistico per le zone produttive/commerciali/ricettive di tipo D.

Esempio rapporto di copertura 50% del lotto di pertinenza:

- superficie coperta (anche su più piani) da realizzare mq. 1.000

- area teorica pertinenziale = $1.000 : 50 \times 100 = 2.000$ mq.

$$Cs = (V \text{ post} - V \text{ ante}) \times 50\%$$

V post = valore dell'immobile, sulla base agli importi tabellari IMU;

V ante = valore dell'immobile, sulla base agli importi tabellari IMU o sulla base del valore agricolo medio (VAM);

La percentuale minima del contributo straordinario dovuto dal privato al comune è fissata dalla legge nel 50%.

La relazione economica con l'evidenza del beneficio pubblico, redatta secondo i principi contenuti nella presente relazione metodologica, dovrà essere debitamente sottoscritta dal proponente l'intervento nonché attestata dal professionista incaricato, andando a costituire parte integrante della richiesta di titolo edilizio.

5) Nel caso di ricorso a deroghe di cui alla l.r 4 aprile 2019 n. 14 "Veneto 2050", il plus-valore è calcolata sul valore della porzione di volume/superficie oggetto di deroga secondo gli importi tabellari IMU

6) Casi particolari

Fermo restando l'obbligo di riferirsi alle Linee guida in oggetto, nei casi in cui la singolarità dei progetti, comprovata dall'Ufficio tecnico comunale, non consenta di utilizzare i criteri indicati, la stima del plusvalore e del conseguente beneficio pubblico, sarà effettuata ed asseverata da tecnico competente e fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi frutto di una disamina analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale.

La stima dovrà rispondere a criteri di oggettività ed essere redatta secondo principi logici e metodologici che rispondano agli standard internazionali di valutazione.

Qualora l'intervento in deroga o in variante comporti consumo di suolo il contributo straordinario, come sopra determinato, è moltiplicato x 1,2

ALLEGATO “B”

MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario può essere erogato al Comune sotto forma di:

1. contributo straordinario, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche;
2. cessione diretta al Comune di aree a standard individuate dalla pianificazione strategica e/o operativa che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale e/o di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale sociale;
3. realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.

Fattispecie	Riferimento Normativo	Modalità
Accordi tra soggetti pubblici e privati e Accordi di programma	Artt. 6 e 7 L.R. 11/2004	1. versamento finanziario contestuale alla stipula dell'Accordo, secondo le specifiche di cui all'Accordo stesso 2. compensazione mediante cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità (oltre gli standard minimi previsti dalle Norme Tecniche e dalle norme vigenti); 3. realizzazione di opere pubbliche con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate nell'Accordo
Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica	Artt 3 e 4 L.R. 55/2012	1. versamento finanziario contestuale alla stipula della Convenzione o dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, secondo le specifiche di cui agli stessi; 2. compensazione mediante cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità (oltre gli standard minimi previsti dalle Norme Tecniche e dalle norme vigenti); 3. realizzazione di opere pubbliche con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione o atto unilaterale
Permessi di costruire in deroga	Art. 14 DPR 380/2001	1. versamento finanziario all'atto del ritiro del titolo abilitativo (contestualmente al pagamento del contributo di costruzione) o all'atto

		della stipula della convenzione; 2. compensazione mediante cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità (oltre gli standard minimi previsti dalle Norme Tecniche e dalle norme vigenti); 3. realizzazione di opere pubbliche con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione
--	--	---

Con le seguenti specifiche:

1. Versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi:

- in caso di rateizzazione, a garanzia del pagamento, ogni rata dovrà essere garantita (ai sensi dell'art. 16, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) mediante presentazione di fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo non inferiore al beneficio pubblico;

La fidejussione dovrà:

- essere costituita contemporaneamente alla sottoscrizione della convenzione e dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, entro 15 gg. dal ricevimento di Raccomandata R/R, con l'esclusione dell'art. 1944 del Codice Civile e senza necessità di preventiva diffida o messa in mora ma col solo rilievo dell'inadempimento e comunque senza attendere la sentenza giudiziaria;
- contenere la clausola esplicita relativa alla sua validità e scadenza e cioè: "La fidejussione, qualora il Comune non invii copia della medesima e/o lettera di svincolo, si intende tacitamente rinnovata anno per anno (o diversa frazione di anno) con conseguente obbligo da parte del contraente al pagamento del relativo premio ed al relativo mantenimento degli obblighi e delle garanzie da parte della società bancaria od assicuratrice nei riguardi del Comune garantito";
- indicare esplicitamente che oggetto della garanzia è il pagamento del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché delle sanzioni amministrative previste per legge;
- essere automaticamente indicizzata annualmente con gli indici di rivalutazione ISTAT (100% del costo di costruzione).

In caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fideiussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni, fermo restando che la garanzia fideiussoria non verrà svincolata fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge;

2. Cessione diretta al Comune di aree a standard individuate dalla pianificazione strategica e/o operativa che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale e/o di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica/sociale:

- qualora la corresponsione avvenga mediante cessione gratuita di aree da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi o ad Edilizia Residenziale Sociale, il valore venale di tali aree viene determinato con riferimento ai valori venali ai fini IMU delle aree per infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi di cui alla "tabella dei valori delle aree fabbricabili stabiliti ai fini IMU" in corso di validità nel momento dell'approvazione del provvedimento.

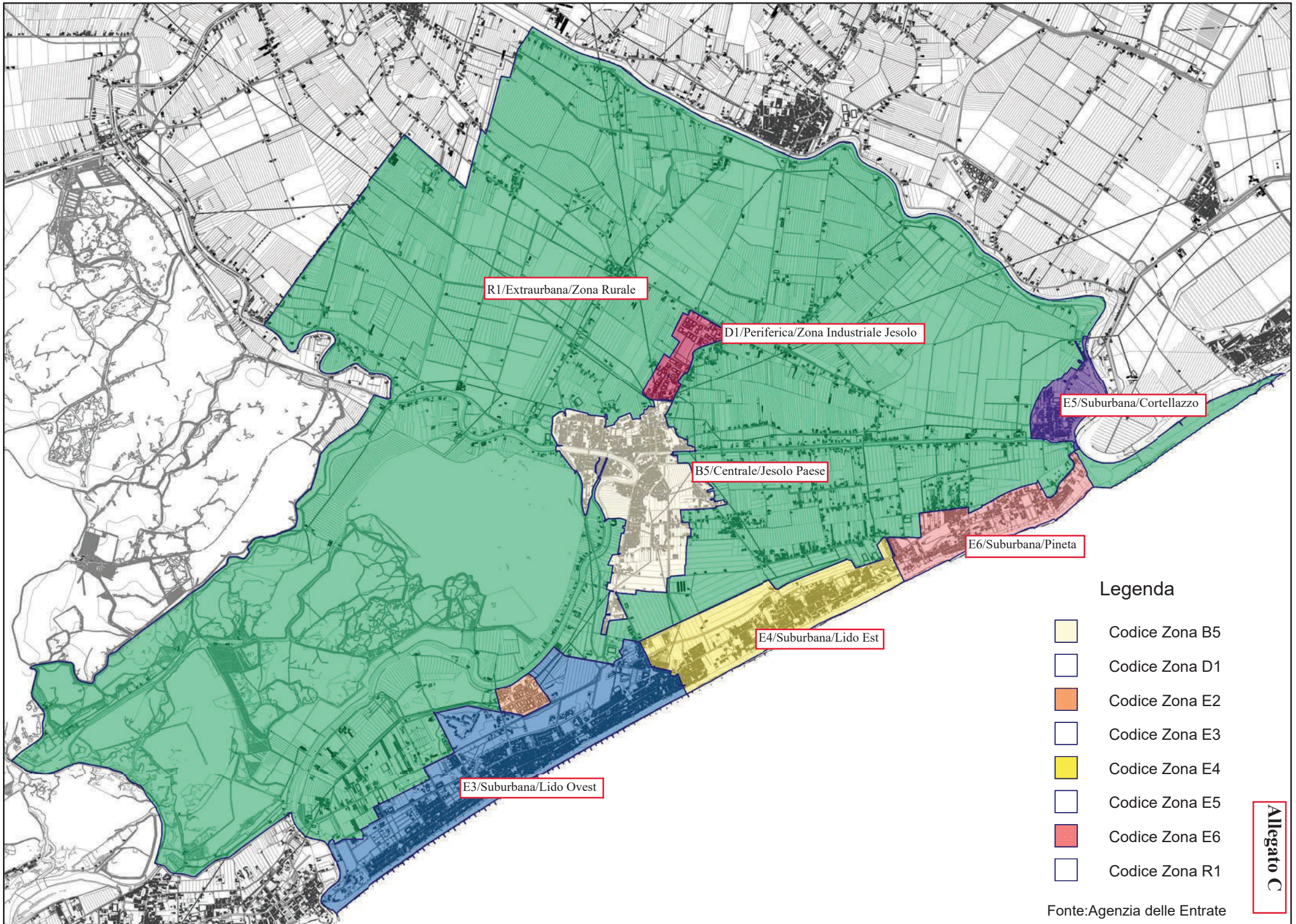
- qualora la cessione comprenda edifici o porzioni di edifici, la determinazione del valore di cessione avverrà attraverso apposita stima mediante l'applicazione dei valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) prodotto dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, riferiti all'ultimo semestre disponibile e alla destinazione d'uso corrispondente, qualora presente nella microzona d'ubicazione, ovvero al valore riferito alla medesima destinazione d'uso di immobili ubicati nelle microzone limitrofe o assimilabili per caratteristiche di mercato;
- le modalità di cessione sono oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 L.R. 11/2004 e s.m.i., da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto attuatore;
- la stipula dell'atto di cessione gratuita avverrà con le modalità previste nell'atto di convenzione o di accordo e ogni onere inerente e conseguente sono a carico del soggetto attuatore;
- in caso di fideiussione bancaria, la stessa deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D. 12 marzo 1936, n. 375, e s.m.i.; in caso di polizza assicurativa, deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica Italiana in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della L. 10 giugno 1982, n. 348.

3. Realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico:

- qualora la corresponsione avvenga mediante la realizzazione di opere pubbliche oltre alle dotazioni territoriali necessarie per l'attuazione dell'intervento privato, l'importo, le modalità e i tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione sono oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto attuatore, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici;
- il soggetto attuatore deve prestare una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'esecuzione delle opere pari al 100% del valore delle stesse, oltre IVA di legge;
- la fidejussione dovrà:
 - essere costituita contemporaneamente alla sottoscrizione della convenzione e dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, entro 15 gg. dal ricevimento di Raccomandata R/R o mezzo pec, con l'esclusione dell'art. 1944 del Codice Civile e senza necessità di preventiva diffida o messa in mora ma col solo rilievo dell'inadempimento e comunque senza attendere la sentenza giudiziaria;
 - contenere la clausola esplicita relativa alla sua validità e scadenza e cioè: *“La fidejussione, qualora il Comune non invii copia della medesima e/o lettera di svincolo, si intende tacitamente rinnovata anno per anno (o diversa frazione di anno) con conseguente obbligo da parte del contraente al pagamento del relativo premio ed al relativo mantenimento degli obblighi e delle garanzie da parte della società bancaria od assicuratrice nei riguardi del Comune garantito”*;
 - indicare esplicitamente che oggetto della garanzia è il pagamento del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché delle sanzioni amministrative previste per legge;
 - essere automaticamente indicizzata annualmente con gli indici di rivalutazione ISTAT (100% del costo di costruzione).
- la garanzia relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione copre altresì senza alcuna riserva i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cure e spese del soggetto attuatore, nonché le sanzioni amministrative sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio irrogate dal Comune;

- lo svincolo (con lettera di espressa autorizzazione allo svincolo da parte del Comune) avverrà a collaudo tecnico amministrativo con esito positivo delle opere di urbanizzazione e dopo la cessione, se già non avvenuta, delle aree;
 - in caso di fideiussione bancaria, la stessa deve essere rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D. 12 marzo 1936, n. 375, e s.m.i.; in caso di polizza assicurativa, deve essere rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica Italiana in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, ai sensi della L. 10 giugno 1982, n. 348.
-

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7 marzo 2005 n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



R1/Extraurbana/Zona Rurale

D1/Periferica/Zona Industriale Jesolo

E5/Suburbana/Cortellazzo

B5/Centrale/Jesolo Paese

E6/Suburbana/Pineta

E4/Suburbana/Lido Est

E3/Suburbana/Lido Ovest

Legenda

- Codice Zona B5
- Codice Zona D1
- Codice Zona E2
- Codice Zona E3
- Codice Zona E4
- Codice Zona E5
- Codice Zona E6
- Codice Zona R1

Fonte: Agenzia delle Entrate