



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 48 DEL 23/04/2025

a oggetto: REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER), DEL D.P.R. 380/2001, PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI. AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 27.5.2021. APPROVAZIONE.

Oggi 23.4.2025, dalle ore 14:15 circa, presso la sede municipale, si è riunito il Consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

| | Presente |
|------------------------|----------|
| 1) CHRISTOFER DE ZOTTI | 1) SÌ |
| 2) LUCAS PAVANETTO | 2) SÌ |
| 3) ANDREA CARPENEDO | 3) SÌ |
| 4) MANUEL URBAN | 4) SÌ |
| 5) MARCO MASTRASCUSA | 5) SÌ |
| 6) NICOLETTA BUSANEL | 6) SÌ |
| 7) IVANO MOLIN | 7) SÌ |
| 8) ALESSANDRA PASQUAL | 8) NO |
| 9) ANDREA TOMEI | 9) SÌ |
| 10) MOIRA MONTAGNER | 10) SÌ |
| 11) ANDREA PASIAN | 11) SÌ |
| 12) RENATO MARTIN | 12) SÌ |
| 13) DANIELE BISON | 13) SÌ |
| 14) VINCENZO SANSALONE | 14) SÌ |
| 15) VALERIO ZOGGIA | 15) SÌ |
| 16) FABIO VISENTIN | 16) SÌ |
| 17) ROBERTO RUGOLOTTO | 17) SÌ |

Presiede LUCAS PAVANETTO – presidente del Consiglio comunale.

Partecipa MASSIMO PEDRON – Segretario comunale.

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

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER), DEL D.P.R. 380/2001, PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI. AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 27.5.2021. APPROVAZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi, così come riportati nel supporto magnetico, depositato agli atti dell'ufficio Segreteria Generale ai sensi dell'art. 62, comma 3, del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale.

MESSA ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione a oggetto: "REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER), DEL D.P.R. 380/2001, PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI. AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 27.5.2021. APPROVAZIONE.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 16** (sedici) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian, Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto;

assenti: **n. 1** (uno) Alessandra Pasqual;

votanti: **n. 10** (dieci) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian;

favorevoli: **n. 10** (dieci)

contrari: **nessuno**

astenuti: **n. 6** (sei) Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2025/23 del 09/04/2025 a oggetto: "REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER), DEL D.P.R. 380/2001, PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI. AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 27.5.2021. APPROVAZIONE." e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 15.4.2025, con esito favorevole.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.8.2000, n. 267 e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile al consiglio comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, del d.lgs. 18.8.2000, n. 267.

VISTO l'esito della votazione come sopra specificata.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2025/23 del 09/04/2025 a oggetto: “REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL’ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER), DEL D.P.R. 380/2001, PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI. AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 27.5.2021. APPROVAZIONE.”, come qui sotto riportata, 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 lavori pubblici e urbanistica.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- il piano di assetto del territorio (P.A.T.) è stato approvato in conferenza dei servizi del 4.3.2020, ratificato con deliberazione della Giunta regionale n. 368 del 24.3.2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10.4.2020;
- il piano regolatore generale (P.R.G.), ai sensi dell’art. 48, comma 5-bis, della L.R. n. 11 del 23.4.2004, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (P.I.) e lo stesso è stato successivamente aggiornato con le seguenti varianti:
 - variante n. 1 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 25.3.2021; variante n. 2 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 104 del 28.10.2021; variante n. 3 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 10.2.2022; variante n. 6 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 95 del 27.10.2022; variante n. 7 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 71 del 29.8.2022; variante n. 8 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 105 del 26.10.2023; variante n. 9 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 29 del 14.3.2024; variante n. 10 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 25.1.2024; variante 11 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 78 del 19.7.2024 e variante n. 12 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 66 del 13.6.2024; variante n. 4 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 93 del 16.9.2021 e revocata con deliberazione di Consiglio comunale n. 50 del 25.5.2023; variante n. 5 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 128 del 15.12.2021 e revocata con deliberazione di Consiglio comunale n. 83 del 31.8.2023; variante n. 13 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 20 del 29.2.2024; variante n. 14 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 61 del 31.5.2024 e approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 23.4.2025; variante n. 15 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 93 del 26.9.2024; variante n. 15 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 131 del 17.12.2024; variante n. 16 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 120 del 28.11.2024, la variante n. 17 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 28.1.2025 e la variante n. 18 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 27.3.2025 i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge 3.11.1952, n. 1902, della legge 5.7.1966, n. 517, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 con le modalità e i limiti di cui all’art. 29 della L.R. 23.4.2004, n. 11.

ATTESO che, a seguito della legge 11.11.2014, n. 164, che ha modificato il comma 4 dell’art. 16 “Contributo per il rilascio del permesso di costruire” del D.P.R. n. 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 n. 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.”

VISTO che:

- potranno essere ricondotti alla fattispecie in esame tutti i casi di interventi in variante urbanistica, o in deroga, previsti dalle normative vigenti, a titolo esemplificativo, quelli relativi alle procedure di sportello unico attività produttive (S.U.A.P.) ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. n. 55/2012, interventi in deroga di cui all'art. 14 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, e interventi di cui all'art. 20, comma 8-ter, della L.R. 23.4.2004, n. 11;
- la Regione non ha provveduto alla definizione delle tabelle parametriche per il calcolo del contributo straordinario;
- 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, e il valore dello stesso prima della trasformazione;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 29.10.2020 sono stati approvati i criteri per il calcolo del contributo straordinario e le modalità di corresponsione dello stesso;
- a seguito di un periodo di sperimentazione, con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 27.5.2021 sono stati modificati i contenuti della deliberazione di Consiglio comunale n. 70/2020 attraverso l'adeguamento della planimetria, derivata dalla zonizzazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che suddivide il territorio in “fasce” a cui sono stati attribuiti i valori del beneficio pubblico e l'introduzione, ai soli fini orientativi, di un allegato che ripropone i valori per il versamento dell'IMU, per la valutazione delle aree edificabili;
- con l'approvazione della variante n. 14 al P.I. avente oggetto “variante generale n. 14 al Piano degli interventi, per adeguamento normativo e cartografico al Piano di assetto del territorio, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, dell'art. 5 della L.R. n. 14/2017, dell'art. 4 della L.R. n. 14/2019, dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015 e per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 10, 11, 16 e 19 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.” si prevede, tra l'altro, l'introduzione a pieno regime dell'utilizzo del credito edilizio sulla base dell'apposito regolamento in quanto si individuano gli ambiti in cui è ammessa la localizzazione di Credito edilizio.

ATTESO che:

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 49/2021 prevedeva 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;
- alla luce del periodo di sperimentazione, si confermano i contenuti dell'elaborato denominato “Carta del valore immobiliare approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 10.2.2022 di cui all'allegato sub. “C”, che prevede di suddividere l'ambito amministrativo in 8 fasce derivate dalla zonizzazione OMI, ossia dalla mappa del valore immobiliare che individua porzioni di territorio comunale che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare.

RITENUTO che:

- a seguito dell'approvazione della Variante n. 14 al P.I. e del Regolamento per la gestione dei crediti edilizi, si rende necessario provvedere all'adeguamento del regolamento per il calcolo del contributo straordinario in funzione della omogeneizzazione e semplificazione della metodologia di calcolo;
- a tale scopo i valori da applicare al fine del calcolo del contributo straordinario sono i medesimi di cui alla Tabella 1) allegato sub. 1 al Regolamento per la gestione dei crediti.

CONSIDERATO che:

- il valore iniziale (V ante), il valore finale (V post), il plusvalore (Pv) e il contributo straordinario (Cs) saranno determinati secondo i criteri esplicitati nell'allegato sub “A” alla presente deliberazione;
- il contributo come 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;
- l'erogazione del contributo straordinario dovrà avvenire con le modalità di cui all'allegato sub. "B" alla presente deliberazione.

RILEVATO che:

- 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 all'art. 16, al comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001;
- il contributo straordinario, essendo un "riconoscimento" di un beneficio pubblico, non potrà essere oggetto di alcun scomputo oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire;
- resta inteso che il contributo straordinario non potrà assumere, in alcun caso, valore pari a zero (0) o negativo e comunque l'importo minimo non potrà essere inferiore a € 5.000,00.

RITENUTO pertanto di procedere alla modifica della delibera di Consiglio comunale n. 49 del 27.5.2021 per la determinazione dei criteri per il calcolo del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, come sopra descritto.

VISTE:

- la delibera del 17.12.2024 n. 135, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il DUP – documento unico di programmazione 2025-2027;
- la delibera del 17.12.2024 n. 136, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il bilancio di previsione finanziario 2025-2027 che, insieme al DUP, contiene gli indirizzi, le missioni, i programmi e gli obiettivi che l'amministrazione comunale intende perseguire nel corso del triennio;
- la delibera del 23.12.2024 n.351, con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano esecutivo di gestione 2025-2027;
- la delibera del 4.2.2025 n. 9, con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano integrato di attività e organizzazione 2025-2027.

RILEVATA la competenza del Consiglio comunale in merito, ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. n. 267/2000.

VISTO il D.P.R. n. 380/2001.

DATO ATTO che:

- ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione unitamente ai suoi allegati viene pubblicata nel sito "Amministrazione trasparente" – apposita sezione ai sensi dell'art. 39, commi 1, lett. a) e 3 del d.lgs. 14.3.2013 n. 33 come modificato dal d.lgs. 25.5.2016 n. 97;
- la presente proposta comporterà riflessi diretti e indiretti in entrata sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'ente per un importo che verrà definito con successivi atti sulla base delle richieste che verranno di volta in volta presentate.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di richiamare integralmente, a ogni effetto di legge – compreso l'obbligo motivazionale di cui alla Legge 241/1990 – le premesse di questo atto, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di procedere all'approvazione della seguente documentazione:
 - Regolamento per la determinazione del contributo straordinario nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001, di cui all'allegato sub. "A" alla presente proposta di deliberazione;
 - modalità di corresponsione del contributo di cui all'allegato sub "B";
 - di confermare la carta del valore immobiliare approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 10.2.2022 di cui all'allegato sub."C";

- planimetria di cui all'allegato sub. "D" di delimitazione dell'area di prossimità alla linea doganale come individuata dall'Ufficio delle Dogane di Venezia;
 - Regolamento per la determinazione del contributo straordinario – Testo comparato;
 - modalità di corresponsione del contributo – Testo comparato.
3. di attivare un nuovo 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 contributo straordinario non potrà essere oggetto di alcun scomputo oneri di urbanizzazione dovuti 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;
 6. di dare mandato al dirigente del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti al presente atto e di effettuare eventuali correzioni che si rendessero necessarie per meri errori materiali successivamente accertati;
 7. di dichiarare l'immediata eseguibilità della delibera di approvazione della presente proposta di deliberazione, stante la necessità di adeguare i criteri per il calcolo del contributo straordinario al regolamento per la gestione dei crediti, strumenti di diretta attuazione delle previsioni contenute dalla variante n. 14 al Piano degli Interventi (P.I.).

Il dirigente del settore
lavori pubblici e urbanistica
Ing. Dimitri Bonora

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di immediata eseguibilità della deliberazione a oggetto: "REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER), DEL D.P.R. 380/2001, PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI. AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 27.5.2021. APPROVAZIONE.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 16** (sedici) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian, Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto;

assenti: **n. 1** (uno) Alessandra Pasqual;

votanti: **n. 10** (dieci) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian;

favorevoli: **n. 10** (dieci)

contrari: **nessuno**

astenuti: **n. 6** (sei)

Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto.

Il presidente, constatato l'esito della votazione, proclama approvata la proposta di immediata eseguibilità della delibera ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 18.8.2000, n. 267, data l'urgenza come motivata nella proposta di deliberazione.

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

Il presidente
LUCAS PAVANETTO

Il Segretario comunale
MASSIMO PEDRON

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.3.2005, n.82; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.