

**CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI PUNTUALI
FUNZIONALI ALLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI NUOVI LOTTI A VOLUMETRIA
PREDEFINITA NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA IN CUI
CONSENTIRE INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il Comune di Jesolo, ai fini dell'attuazione degli obiettivi strategici delle politiche urbanistiche e di sviluppo sostenibile della città dal punto di vista ambientale, sociale ed economico, coerentemente con le scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e con il programma di mandato di questa Amministrazione, intende modificare il Piano degli Interventi (P.I.) mediante l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente.

La variante ha l'obiettivo, in applicazione delle previsioni dell'art. 15, comma 4 e seguenti delle N.d.A. del P.A.T. e dell'art. 53, comma 6 delle N.T.O. di P.I., di individuare, all'interno dei nuclei residenziali ricompresi negli ambiti di edificazione diffusa, tramite procedura di evidenza pubblica, ulteriori lotti con volume predefinito, nella misura massima di 600 mc, in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione residenziale.

La variante al P.I. intende consentire, rispondendo alle richieste dei privati, interventi puntuali per i quali si determinano i seguenti criteri che vengono funzionalmente distinti in:

- soggettivi, dimensionali e qualitativi;
- per la valutazione delle richieste;
- realizzativi;
- gestionali;
- per la determinazione del contributo straordinario da versare;
- per il trasferimento della volumetria ai lotti idonei o idonei a condizione;

- per la presentazione delle richieste ed allegati.

La determinazione dei lotti con volumetria predefinita, ritenuti idonei o idonei a condizione, è subordinata alla verifica del rispetto della strumentazione urbanistica, sovracomunale e comunale, e specifica di settore e la variante in oggetto è sottoposta ad appositi studi specialistici di settore e all'acquisizione di tutti i nulla osta, pareri o altri atti amministrativi richiesti dalla normativa vigente.

Il trasferimento della volumetria ai vari lotti, a seguito dell'efficacia della variante, avverrà tramite atto notarile pubblico trascritto nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. n. 2643, comma 2bis del Codice Civile.

CRITERI SOGGETTIVI, DIMENSIONALI E QUALITATIVI

I terreni contigui, ricadenti all'interno dei nuclei residenziali ricompresi negli ambiti di edificazione diffusa e che definiscono il "lotto", che sarà classificato come idoneo o idoneo a condizione, oggetto di successivo trasferimento volumetrico:

- a) sono individuati ai sensi dell'art. 29, comma 10 delle N.T.O. di P.I. e devono risultare in proprietà del/i richiedente/i, o dell'/gli eventuale/i erede/i, da data antecedente a quella di adozione della variante n. 14 al P.I., ossia al 31/05/2024;
- b) devono avere una superficie minima complessiva pari a 600 mq.;
- c) non devono essere già identificati dal P.I. vigente come lotti liberi edificabili di tipo A, B, C, R o S, per i quali sia già preassegnata una volumetria residenziale;
- d) sono considerati "liberi":
 - quando non vi siano fabbricati, esistenti o in corso di edificazione o il relativo progetto presentato prima dell'avviso di variante;
 - quando siano interessati da fabbricati ad uso abitazione e/o annesso agricolo o dal relativo progetto presentato prima dell'avviso di variante e venga garantita, tramite idonea dimostrazione grafica, un'area di pertinenza minima pari alla superficie derivante dall'applicazione della densità fondiaria di 0,3 mc/mq o da vincoli pertinenziali in essere, ai sensi dell'art. 29, comma 5 delle N.T.O. di P.I.; tale area pertinenziale non concorrerà alla determinazione del volume assegnabile sull'area residua considerata "libera" che dovrà, comunque, avere la superficie minima di cui al punto b) ed essere opportunamente identificata, tramite aggiornamento catastale, in sede di trasferimento della volumetria

assegnabile;

- e) non dovranno derivare da pratiche di frazionamento catastale presentate dopo la pubblicazione dell'avviso di variante, al fine di escludere la presenza di fabbricati sugli stessi e renderli funzionalmente "liberi", o che determinino il contrasto con il punto d);
- f) non devono essere interessati da vincoli e/o fasce di rispetto, ovvero soggetti a disposizioni normative, tra cui l'art. 53 delle N.T.O. di P.I. vigente che disciplina l'edificazione all'interno delle aree di edificazione diffusa, anche di carattere superiore (a titolo esemplificativo e non esaustivo: distanze dalle strade, dai confini, dai fabbricati contermini del lotto limitrofo, raggio minimo, N.T.A. di P.G.R.A., fasce di rispetto, ecc.) che non rendano possibile la futura edificazione, fatto salvo il caso in cui la stessa risulti possibile a condizione del rispetto delle prescrizioni e condizioni vigenti;
- g) saranno oggetto dell'assegnazione di una volumetria massima derivante dall'applicazione dell'indice di densità fondiario pari a 0,5 mc/mq e comunque nel limite massimo di 600,00 mc per lotto e nel rispetto della volumetria concedibile totale del relativo nucleo residenziale, corrispondente al 25% della volumetria residenziale complessiva esistente alla data di adozione del P.A.T.;
- h) non potranno essere oggetto di fusione tra loro e con lotti liberi edificabili di tipo A, B, C, R o S e non potranno comportare la saldatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo ai sensi dell'art. 15, comma 10 delle N.d.A. del P.A.T.

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE

- i) In caso di più domande interessanti il medesimo nucleo residenziale in ambito agricolo, considerato che la massima volumetria concedibile sarà preventivamente definita con apposito elaborato di dimensionamento della variante, qualora si rendesse necessario selezionare od escludere le richieste pervenute, sarà costituita graduatoria in base al punteggio derivante dai parametri e tabella valutativa sottostanti:
 - 1. tipologia del/i richiedente/i;
 - 2. maggiore dimensione del lotto ottenuta attraverso l'unione di più particelle, al fine di evitare il più possibile la frammentazione fondiaria ed il proliferare di una molteplicità di nuove costruzioni, visto il contesto di inserimento;
 - 3. numero dei componenti del nucleo familiare che usufruiranno della volumetria assegnata;
 - 4. a parità degli altri requisiti, data e ora di presentazione della domanda.



TIPOLOGIA DEL/I RICHIEDENTE/I (INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DEI SOGGETTI)	PUNTEGGIO
SOLO PERSONA GIURIDICA	1
PERSONA GIURIDICA E PERSONA FISICA	2
SOLO PERSONA FISICA	3
DIMENSIONE DEL LOTTO (ANCHE DERIVANTE DALL'UNIONE DI PIU' PARTICELLE)	PUNTEGGIO
DA 600 A 900 MQ	1
DA 900 A 1200 MQ	2
OLTRE 1200 MQ	3
N. DI COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE CHE USUFRUIRANNO DELLA VOLUMETRIA	PUNTEGGIO
1	1
2	2
3 O PIU'	3

CRITERI REALIZZATIVI

Il/i richiedente/i dovrà/anno:

- j) destinare la volumetria assegnabile e trasferita al lotto prioritariamente alle esigenze abitative dei componenti del nucleo familiare del/i richiedente/i e comunque a residenza stabile;
- k) versare il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001 ed acquisire la volumetria assegnabile prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo ed entro un termine congruo a garantire il rispetto delle tempistiche previste al successivo punto l);
- l) dare attuazione alle previsioni della variante, ai sensi dell'art. 15, comma 10 delle N.d.A. di P.A.T., ossia preventivamente acquisire e poi realizzare la volumetria assegnabile al lotto con presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo edilizio ed inizio dei lavori rispettivamente entro 3 anni e 5 anni dall'efficacia della variante e conclusione delle opere entro i termini di legge; nei casi in cui non venisse dato corso al trasferimento della volumetria assegnabile o non fossero rispettati i termini temporali relativi alla presentazione del titolo edilizio ed inizio lavori succitati, si determinerà la decadenza delle previsioni della variante per il relativo lotto e questo a prescindere dall'eventuale avvenuto pagamento del contributo straordinario per

il trasferimento della volumetria, il cui importo non sarà oggetto di restituzione, e per il lotto si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 33 della legge regionale n. 11/2004;

- m) integrare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione eventualmente carenti, nonché realizzare le dotazioni territoriali dovute in conseguenza al maggior carico urbanistico, anche in forma aggregata con i proprietari di altri lotti contermini della stessa tipologia e previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, purchè lungo l'asse viario di intervento o più prossimo; resta fatto salvo il caso in cui sia possibile la monetizzazione delle dotazioni territoriali previa dimostrazione dell'inconvenienza all'esecuzione e che le quantità dovute risultino inferiori alla soglia minima prevista dall'art. 65, comma 3 delle N.T.O. di P.I.;
- n) individuare soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- o) favorire il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- p) realizzare fabbricati di tipologia unifamiliare o bifamiliare e in conformità alle prescrizioni tipologiche e costruttive di cui all' art. 17, comma 8 delle N.d.A. del P.A.T. ovvero:
- rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua;
 - conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
 - escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
 - rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
 - rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
 - tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;
 - tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
- q) ai sensi dell'art. 15, comma 9 delle N.d.A. di P.A.T. attuare le misure di compensazione e mitigazione ambientale in relazione ai tipi di intervento con l'obbligo, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo da presentare per il rilascio del titolo edilizio, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a due volte la superficie coperta del nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione Comunale di proprietà demaniale.

CRITERI GESTIONALI

Il/i richiedente/i dovrà/anno:

- r) presentare la dichiarazione di residenza all'ufficio anagrafe presso l'/le unità abitativa/e generata/e dal volume trasferito entro 6 mesi dall'efficacia della segnalazione certificata di agibilità o dalla data dell'atto di compravendita e a mantenerla per almeno dieci anni dalla data di efficacia della segnalazione certificata di agibilità; per residenza si intende il luogo in cui una persona ha la sua dimora abituale, dove vive in modo stabile e continuativo e con l'intenzione di abitarvi stabilmente;
- s) non alienare la/e nuova/e unità abitativa/e nei successivi dieci anni dalla data di efficacia della segnalazione certificata di agibilità.

L'inadempienza delle condizioni di cui al periodo che precede che dovesse verificarsi entro il termine decennale previsto, previa verifica ed indicazione nell'atto di alienazione dei termini temporali residui, comporta l'obbligo del versamento, a favore dell'Amministrazione Comunale e a carico del/i trasgressore/i, di una penale pari al prodotto tra l'importo del contributo straordinario corrisposto in sede di trasferimento iniziale del relativo volume e una percentuale variabile dal 50% al 5% con riduzione di un 5% per ogni anno di anticipo rispetto al termine decennale, secondo la seguente tabella:

ALIENAZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA IN ANNI SUCCESSIVI ALL'EFFICACIA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (ANNO)	PENALE = PRODOTTO TRA L'IMPORTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO CORRISPOSTO IN SEDE DI TRASFERIMENTO DEL RELATIVO VOLUME E UNA PERCENTUALE DEL (%)
1°	50%
2°	45%
3°	40%
4°	35%
5°	30%
6°	25%
7°	20%
8°	15%
9°	10%
10°	5%

Esempio Penale:

V = VOLUME TRASFERITO (MC)	600
VCCE = IMPORTO UNITARIO (€/MC)	75,00
Cs = CONTRIBUTO STRAORDINARIO VERSATO $Cs = V * VCCE$ (€)	45.000
ALIENAZIONE AL 5° ANNO DOPO L'EFFICACIA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (%)	30
PENALE = $Cs * x$ (%) (€)	13.500

- t) non locare la/e nuova/e unità abitativa/e a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del/i richiedente/i;
- u) non utilizzare l'/le unità abitativa/e per finalità diverse da quelle residenziali con divieto assoluto di utilizzo per svolgere l'attività di bed & breakfast e locazione turistica ex L.R. 11/2013; tali diversi utilizzi vietati configurano una destinazione d'uso non prevista dall'art. 53 delle N.T.O. di P.I. e pertanto costituiscono abuso edilizio, che sarà sanzionato ai sensi di legge.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DA VERSARE

Il contributo straordinario, dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001, da versare in sede del trasferimento della cubatura assegnabile al lotto tra l'Amministrazione Comunale e il/i soggetto/i titolato/i, mediante atto notarile pubblico trascritto nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. n. 2643, comma 2bis del Codice Civile da stipulare entro un termine congruo a permettere di dare corso ai termini previsti al punto l), è:

- v) pari al prodotto algebrico tra la quantità volumetrica ed il valore convenzionale del credito edilizio a mc relativo alla zona OMI corrispondente, identificabile alla colonna 7 Tabella 1 allegato sub 1) e alla Carta del Valore Immobiliare allegato sub 3) del Regolamento per la gestione dei crediti edilizi ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 14/2017 aggiornato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 23/04/2025 e successivi futuri aggiornamenti, comprensivo della maggiorazione prevista del 30% in caso in cui si determini consumo di suolo ai sensi del Regolamento per la determinazione del contributo straordinario approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 23/04/2025 e successivi futuri aggiornamenti, secondo le seguenti formula e tabelle:

$$Cs = V * VCCE$$

Allegato sub 1) al Regolamento per la gestione dei crediti

Tabella 1 - Determinazione del Valore Convenzionale del Credito Edilizio (VCCE)

Classe valori immobiliari su base OMI	CLASSE	Valore OMI MAX abitazioni civili	Incidenza del valore dell'area sul valore OMI	Valore convenzionale della capacità edificatoria con destinazione residenziale = Valore Area mq (VCCED)	Valore Area a mc = Valore Area a mq/3 (Va)	Valore Convenzionale del Credito Edilizio = 50% Valore Area a mc (VCCE)	Coefficiente di riduzione del credito edilizio
1	2	3	4	5	6	7	8
E3 - Suburbana/Lido ovest	1	€ 4.200,00	50,00%	€ 2.100,00	€ 700,00	€ 350,00	12,86%
E3 - Suburbana/Lido ovest	2	€ 4.100,00	45,00%	€ 1.845,00	€ 615,00	€ 307,50	14,63%
E3 - Suburbana/Lido ovest	3	€ 3.200,00	30,00%	€ 960,00	€ 320,00	€ 160,00	28,13%
E3 - Suburbana/Lido ovest	2	€ 4.100,00	45,00%	€ 1.845,00	€ 615,00	€ 307,50	14,63%
E3 - Suburbana/Lido ovest	3	€ 3.200,00	30,00%	€ 960,00	€ 320,00	€ 160,00	28,13%
E3 - Suburbana/Lido ovest	4	€ 2.950,00	25,00%	€ 737,50	€ 245,83	€ 122,92	36,61%
E4 - Suburbana/Lido est	2	€ 4.100,00	45,00%	€ 1.845,00	€ 615,00	€ 307,50	14,63%
E4 - Suburbana/Lido est	3	€ 3.200,00	30,00%	€ 960,00	€ 320,00	€ 160,00	28,13%
E4 - Suburbana/Lido est	4	€ 2.950,00	25,00%	€ 737,50	€ 245,83	€ 122,92	36,61%
E6 - Suburbana/Pineta	3	€ 3.200,00	30,00%	€ 960,00	€ 320,00	€ 160,00	28,13%
E6 - Suburbana/Pineta	4	€ 2.950,00	25,00%	€ 737,50	€ 245,83	€ 122,92	36,61%
E6 - Suburbana/Pineta	5	€ 2.750,00	20,00%	€ 550,00	€ 183,33	€ 91,67	49,09%
E5 - Suburbana/Cortellazzo	6	€ 2.500,00	20,00%	€ 500,00	€ 166,67	€ 83,34	54,00%
B5 - Centrale/Jesolo Paese	7	€ 2.000,00	22,50%	€ 450,00	€ 150,00	€ 75,00	60,00%
R1 - Extraurbana/Zona Rurale	8	€ 1.500,00	18,00%	€ 270,00	€ 90,00	€ 45,00	100,00%

ESTRATTO IMPORTI TABELLARI

	VCCE €/mc	VCCE €/mc con eventuale maggiorazione in caso di consumo di suolo
B5- Centrale/Jesolo Paese	75,00	97,50
R1 - Extraurbana/Zona Rurale	45,00	58,50

w) ridotto di una quota del 30% rispetto a quanto determinato al punto v), qualora il volume oggetto di trasferimento venga destinato alla realizzazione di immobili da adibire alla residenza stabile di uno o più componenti del nucleo familiare del/i soggetto/i titolato/i, attraverso apposita autocertificazione che individui il/i soggetto/i beneficiario/i, da produrre preventivamente alla data di sottoscrizione dell'atto notarile di cessione della cubatura.

Qualora nel termine temporale intercorrente tra l'atto di trasferimento iniziale della volumetria e lo scadere del termine decennale previsto per il mantenimento della residenza di cui al punto r), previa verifica ed indicazione nell'atto dei termini temporali residui, si provvedesse all'alienazione della volumetria o dell'/e unità abitativa/e a favore di una o più persone non appartenenti al nucleo familiare del/i soggetto/i titolato/i, fatta salva pertanto l'ipotesi di variazione del componente con mantenimento

dell'appartenenza al nucleo familiare, il beneficiario della riduzione del contributo straordinario da versare ovvero il cedente, è tenuto al versamento della quota di riduzione di cui ha beneficiato, pari al 30% dell'importo dovuto come calcolato al punto v) e di una penale pari al prodotto tra quanto dovuto come calcolato al punto v) e la percentuale del 15%.

Esempio Versamento + Penale:

V = VOLUME TRASFERITO (MC)	600
VCCE = IMPORTO UNITARIO (€/MC)	75,00
Cs = CONTRIBUTO STRAORDINARIO CALCOLATO AI SENSI DEL PUNTO V) $Cs = V * VCCE$ (€)	45.000
Cs = CONTRIBUTO STRAORDINARIO CALCOLATO AI SENSI DEL PUNTO W) (solo nel caso il volume sia a favore di componenti del nucleo familiare del/i soggetto/i titolato/i) $Cs = V * VCCE$ (€) - 30 %	31.500
VERSAMENTO + PENALE IN CASO DI ALIENAZIONE SUCCESSIVA A FAVORE DI SOGGETTO NON APPARTENENTE AL NUCLEO FAMILIARE (€) = (45.000 - 31.500) + 15% di 45.000	20.250

CRITERI PER IL TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA AI LOTTI IDONEI O IDONEI A CONDIZIONE

La variante urbanistica al P.I. approva l'individuazione dei lotti idonei e idonei a condizione in cui sarà possibile far atterrare la volumetria quantificata e ritenuta congrua.

Il trasferimento della cubatura, a seguito dell'efficacia della variante, avverrà tramite atto notarile pubblico trascritto nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. n. 2643, comma 2bis del Codice Civile da stipulare entro un termine congruo a permettere di dare corso ai termini previsti al punto l).

L'atto di trasferimento della volumetria, i cui costi saranno a totale carico del/i soggetto/i titolato/i, dovrà richiamare i contenuti dei presenti criteri di cui al punto h) e tutti i punti da j) a w) precisando l'avvenuto verificarsi o l'impegno futuro a garantire il verificarsi della condizione prevista.

Successivi atti di alienazione della volumetria o dell'/e unità abitativa/e, da stipulare fino al termine del periodo di durata decennale previsto per il mantenimento della residenza decorrente dalla data di efficacia della segnalazione certificata di agibilità, dovranno richiamare i contenuti dei presenti criteri di cui al punto h) e tutti i punti da j) a w) precisando l'avvenuto verificarsi o l'impegno futuro a garantire il verificarsi della condizione prevista e, qualora ricorrano le ipotesi previste, prendere atto dei termini temporali residui rispetto a quelli previsti e dare atto dell'avvenuto

pagamento, a favore dell'Amministrazione Comunale, della penale di cui al punto s) e del versamento integrativo e della penale di cui al punto w).

Copia degli atti dovrà essere prodotta all'Amministrazione Comunale per le verifiche di competenza.

CRITERI PER LA PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE ED ALLEGATI:
--

La richiesta, da formulare utilizzando il modello predisposto, dovrà essere compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal proprietario o da tutti i comproprietari delle aree o dall'/gli eventuale/i erede/i.

Non verranno valutate le richieste presentate da parte, anche se maggioritaria, degli aventi titolo e quelle incomplete di tutte le informazioni ritenute necessarie.

È obbligatorio allegare all'istanza il documento di identità del proprietario o di tutti i comproprietari delle aree oggetto di richiesta o dell'/gli eventuale/i erede/i.

La richiesta avanzata, se accolta, può variare il valore degli immobili ai fini IMU.

Al fine di valutare il rispetto delle finalità generali della variante e la congruenza localizzativa e dimensionale della volumetria da assegnare alle aree richieste, l'istanza dovrà essere corredata di:

- autocertificazione di titolarità da parte di tutti i soggetti;
- estratto di mappa catastale aggiornato;
- visura catastale storica riferita alla data del 31/05/2024;
- rilievo fotografico;
- elaborato contenente la quantificazione, con dimostrazione grafica, della superficie dell'intero lotto o della porzione residua considerata "libera" in caso di presenza di fabbricati (punto d) dell'Allegato A), della volumetria richiesta e del contributo straordinario dovuto, nonché della presenza di vincoli e fasce di rispetto e del rispetto della strumentazione urbanistica vigente avente incidenza sulla futura edificazione.

IL DIRIGENTE



Settore Gestione del Territorio e Attività produttive

Arch. Alessandra Pernechele

Documento sottoscritto con firma digitale