



CITTÀ DI JESOLO

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 60 DEL 30/06/2026

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

Oggi 30 giugno 2026, dalle ore 19:30 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) ANDREA TOMEI	2) SÌ
3) MANUEL URBAN	3) SÌ
4) MARCO MASTRASCUSA	4) SÌ
5) NICOLETTA BUSANEL	5) SÌ
6) IVANO MOLIN	6) SÌ
7) LORENZO PASINI	7) SÌ
8) ALESSANDRA PASQUAL	8) SÌ
9) ELISA CASELLATO	9) SÌ
10) MOIRA MONTAGNER	10) SÌ
11) ANDREA PASIAN	11) SÌ
12) RENATO MARTIN	12) NO
13) DANIELE BISON	13) SÌ
14) VINCENZO SANSALONE	14) NO
15) VALERIO ZOGGIA	15) SÌ
16) FABIO VISENTIN	16) SÌ
17) DANIELA DONADELLO	17) SÌ

Presiede ANDREA TOMEI – 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. N. 380/2001 PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI. APPROVAZIONE MODIFICHE.

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. N. 380/2001 PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI. APPROVAZIONE MODIFICHE.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 15** (quindici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello;

assenti: **n. 2** (due) Renato Martin, Vincenzo Sansalone;

votanti: **n. 15** (quindici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello.

favorevoli: **n. 15** (quindici)

contrari: **nessuno**

astenuti: **nessuno**

VISTA la proposta di deliberazione n. 2026/45 del 19/06/2026 a oggetto: "REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER), DEL D.P.R. N. 380/2001 PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI. APPROVAZIONE MODIFICHE." e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 25.6.2026, 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. 2026/45 del 19/06/2026 a oggetto: “REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER), DEL D.P.R. N. 380/2001 PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI. APPROVAZIONE MODIFICHE.”, 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 gestione del territorio e attività produttive.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che la pianificazione urbanistica comunale in esecuzione della Legge regionale n. 11/2004 si esplica mediante il Piano regolatore comunale, che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio “P.A.T.”, ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi “P.I.”;

PREMESSO inoltre che il comune di Jesolo in applicazione della sopraccitata disciplina urbanistica regionale si è dotato di:

- P.A.T., approvato in conferenza dei servizi del 4.3.2020, ratificato con delibera di giunta regionale n. 368 del 24.3.2020 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 49 del 10.4.2020;
- P.I., di cui alla variante generale n. 14 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 45 del 23.4.2025, convalidata con delibera di consiglio comunale n. 68/2025, e alle successive seguenti varianti tematiche:
 - variante n. 16 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 16 del 26.2.2026;
 - variante n. 18 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 74 del 26.6.2025;
 - variante n. 19 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 83 del 24.7.2025;
 - variante n. 20 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 82 del 24.7.2025;
 - variante n. 21 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 7 del 29.1.2026;

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 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.”

RILEVATO 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 di 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 deliberazione del consiglio comunale nr. 48 del 23.4.2025 il "Regolamento per la determinazione del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del D.P.R. n. 380/2001", a seguito dell'approvazione della variante al P.I. n. 14 di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 45/2025 sopraccitata, è stato adeguato uniformando la metodologia di calcolo applicando i medesimi valori di riferimento di cui alla Tabella 1), allegato sub. 1, al "Regolamento per la gestione dei crediti edilizi ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 14/2017" il cui aggiornamento è stato approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 47 del 23.4.2025.

ATTESO che:

- con l'approvazione della deliberazione n. 48/2025 è stato previsto 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, sono emerse delle criticità in sede applicativa di quanto previsto dal calcolo "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" di cui all'art. 4 del citato regolamento, in quanto il contributo straordinario dovuto nel caso di semplice ampliamento dell'immobile non risultava proporzionato rispetto all'incremento di valore conseguente all'intervento.

RITENUTO di:

- modificare l'art. 4 del "Regolamento per la determinazione del contributo straordinario" specificando il campo di applicazione del contributo qualora si tratti di ampliamento di immobile di cui alla lett. a) e, qualora si tratti di ampliamento delle aree di pertinenza di cui alla lett. b), specificando che, nel caso di interventi che prevedono ampliamento dell'immobile e ampliamento dell'area di pertinenza, il contributo straordinario è pari alla somma di quanto dovuto di cui alle lettere a) e b);
- introdurre una maggiorazione pari al 20% di quanto dovuto come contributo straordinario nel caso di cui all'art. 4, lett a) e b) qualora trattasi di interventi in zona non propria di attività insalubri come classificate della normativa vigente.

RITENUTO pertanto di procedere alla modifica dell'art 4 dell'allegato sub. A) "Regolamento per la determinazione del contributo straordinario" approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 48/2025.

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 la presente proposta comporterà riflessi diretti e indiretti 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 PRESENTE 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 approvare le modifiche all'art. 4 del "Regolamento per la determinazione del contributo straordinario" come approvato con deliberazione del consiglio comunale nr. 48 del 23.4.2025 secondo la stesura di cui all'allegato sub. E) – Testo comparato;
3. di procedere all'approvazione della seguente documentazione per costituirne parte integrante e sostanziale:
 - regolamento per la determinazione 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. 380/2001 di cui all'allegato sub. "A";
 - modalità di corresponsione del contributo di cui all'allegato sub "B";
 - carta del valore immobiliare approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 8 del 10.2.2022 di cui all'allegato sub. "C";
 - la 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 allegato sub. "E".
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 dare mandato al dirigente del settore gestione del territorio e attività produttive 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;
6. di dichiarare immediatamente eseguibile la delibera di approvazione della presente proposta, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000, al fine di attivare con tempestività la procedura di cui trattasi.

Il dirigente del settore
gestione del territorio e attività produttive
Arch. Alessandra Pernechele

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. N. 380/2001 PER INTERVENTI IN VARIANTE O IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI. APPROVAZIONE MODIFICHE.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 15** (quindici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello;

assenti: **n. 2** (due) Renato Martin, Vincenzo Sansalone;

votanti: **n. 15** (quindici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello.

favorevoli: **n. 15** (quindici)

contrari: **nessuno**

astenuti: **nessuno**

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 presidente comunica una modifica dell'ordine del giorno. Precisa che in attesa dell'arrivo del tecnico per la relazione, il successivo punto iscritto al n. 8 a oggetto "D.G.R.V. 251/2018. Piano di gestione del demanio della navigazione interna. Adozione." sarà trattato successivamente al punto iscritto al n. 10 avente a oggetto "Piano d'azione congiunto per l'energia sostenibile e il clima (PAESC) della Venezia Orientale resiliente – secondo monitoraggio. Presa d'atto dello stato di avanzamento e approvazione documenti di monitoraggio".

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

Il presidente
ANDREA TOMEI

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.