
Regolamento per la determinazione del contributo straordinario

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 70 del 29/10/2020

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 49 del 27/05/2021

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 48 del 23/04/2025

Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 60 del 30/06/2026

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE 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.

Il contributo straordinario minimo riconosciuto dal privato nei confronti del comune è pari ad almeno il 50% del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga.

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 e comunque l’importo minimo non potrà essere inferiore a € 5.000,00.

Nel caso di interventi compresi tra l’arenile e la linea doganale, come individuata dall’Ufficio delle Dogane di Venezia, il contributo straordinario è incrementato del 30%.

Qualora l’intervento comporti consumo di suolo, il contributo straordinario come determinato, è incrementato del 30%.

Il contributo straordinario, essendo “riconoscimento” di un beneficio pubblico, non potrà essere oggetto di alcun scomputo oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire.

Definizioni:

Cs = Contributo straordinario calcolato come quota minima del 50% del Pv

Pv = plusvalore

Sp = Superficie di pertinenza

Sc = Superficie complessiva

VCCE = Valore convenzionale del credito edilizio

V post = valore dell’immobile post trasformazione

V ante = valore dell’immobile ante trasformazione

VAM = valore agricolo medio come stabilito dalla commissione provinciale di Venezia -Regione agraria 3

Vtotale = Volume totale o volumetria complessiva

Va = Valore area

Vu = Valore unitario

1) Nel caso di varianti urbanistiche che prevedono il cambio di destinazione di aree trasformabili

Il contributo straordinario è dato dalla differenza del valore del volume attribuito all’area post variante secondo il valore relativo della zona OMI corrispondente di cui alla colonna 7 tabella 1) allegato sub 1) sulla base della Carta del valore immobiliare allegato sub 3) al Regolamento per la gestione dei

crediti e il valore convenzionale del credito edilizio relativo alla zona OMI corrispondente alla zona R1 Extraurbana/Zona Rurale ridotta al 50%.

$$Cs = V_{totale} * (VCCE - VCCE_{[zona R1 Extraurbana/Zona Rurale]} * 50\%)$$

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 contributo straordinario (Cs) è pari ad almeno al 50% del plus-valore dato dalla differenza tra il valore assoluto dell'area successivamente alla variante secondo il valore relativo della zona OMI corrispondente di cui alla colonna 6 tabella 1) allegato sub 1) sulla base della Carta del valore immobiliare allegato sub 3) al Regolamento per la gestione dei crediti e il valore agricolo medio (VAM) come stabilito dalla commissione provinciale di Venezia -Regione agraria 3 sulla base del seguente calcolo:

$$Pv = V_{post} - VAM$$

dove $V_{post} = V_{totale} * Va$ (colonna 6 tabella 1) allegato sub 1) sulla base della Carta del valore immobiliare)

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

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 variante.

3) Nel caso di svincoli di attività ricettive di cui alla variante n. 3 al PI approvata con Del. CC n. 8/2022 il contributo straordinario è calcolato come prodotto tra volume totale dell'immobile e il valore unitario sulla base della fascia di appartenenza in cui si trova l'immobile di cui all'allegato sub 3) Carta del valore immobiliare al Regolamento per la gestione dei crediti in conformità alla seguente tabella:

FASCIA di cui all'elaborato Carta del valore immobiliare	1	2	3	4	5	6	7	8
Valore unitario (Vu) *	58 €/mc	47 €/mc	41 €/mc	35 €/mc	30 €/mc	25 €/mc	24 €/mc	17 €/mc

* valore arrotondato per eccesso all'euro

$$Cs = V_{totale} \times Vu \text{ (€/mc sulla base della fascia in cui si trova l'immobile)}$$

Vtotale= Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per l'altezza virtuale di m. 3

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

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 contributo straordinario (Cs) è pari a:

a) qualora si tratti di ampliamento di immobile, al prodotto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto di intervento/in progetto (anche su più livelli), l'altezza virtuale (3) e il valore convenzionale del credito edilizio relativo alla zona OMI corrispondente alla zona R1 Extraurbana/Zona Rurale di cui alla colonna 7 tabella 1) allegato sub 1) al Regolamento per la gestione dei crediti, ridotto **al 70%**.

$$Cs = Sc * 3 * VCCE * 70\%$$

b) qualora si tratti di ampliamento delle aree di pertinenza, alla differenza del prodotto tra la superficie di pertinenza dell'immobile oggetto di intervento/in progetto e il valore dell'area relativo alla zona OMI corrispondente di cui alla colonna 6 tabella 1) allegato sub 1) e sulla base della Carta del valore immobiliare allegato sub 3) al Regolamento per la gestione dei crediti, e il prodotto tra la superficie di pertinenza dell'intervento e il valore agricolo medio (VAM) come stabilito dalla commissione provinciale di Venezia -Regione agraria 3, ridotto **al 55%**.

$$Cs = (Sp * Va - Sp * VAM) * 55\%$$

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).

Nel caso di interventi su attività insalubri come classificate dalla normativa vigente in zona non propria, quanto dovuto come contributo straordinario è incrementato del 20%.

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 all'art. 14 del D.P.R. 380/2001, il contributo straordinario (Cs) da corrispondere è almeno pari al prodotto tra la volumetria oggetto di deroga e il valore convenzionale del credito edilizio relativo alla zona OMI corrispondente di cui alla colonna 7 tabella 1) allegato sub 1) sulla base della Carta del valore immobiliare allegato sub 3) al Regolamento per la gestione dei crediti.

$$Cs = V * VCCE$$

6) Nel caso di utilizzo dell'edificabilità fondiaria perequata il contributo straordinario (Cs) da corrispondere è pari al prodotto tra la volumetria oggetto di trasferimento e il valore convenzionale del credito edilizio relativo alla zona OMI corrispondente di cui alla colonna 7 tabella 1) allegato sub 1) sulla base della Carta del valore immobiliare allegato sub 3) al Regolamento per la gestione dei crediti

$$Cs = V * VCCE$$

7) Nel caso di interventi con ricorso a quanto previsto dal comma 8 ter del art. 20 della LR 11/2004 il contributo straordinario (Cs) è calcolato con le stesse modalità di cui al punto 6) incrementato del 30%

8) 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.