



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2021/76 DEL 20/05/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

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. MODIFICA ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE NR. 70 DEL 29/10/2020: 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;

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 interventi 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.

CONSIDERATO che:

- 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, al netto dei costi sostenuti per la trasformazione, e il valore dello stesso prima della trasformazione;

- con deliberazione del consiglio comunale nr. 70 del 29/10/2020 sono stati approvati i criteri per il calcolo del contributo straordinario e le modalità di corresponsione dello stesso;
- per il calcolo del contributo straordinario di cui all'allegato A) punto 3) della citata deliberazione di C.C. n. 70/2020, è stato fatto ricorso ai valori medi delle quotazioni immobiliari (OMI) sulla base della zona OMI di appartenenza, 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;
- nel territorio del comune di Jesolo sono state individuate 8 zone OMI di cui 1 corrispondente al paese, 2 di tipo produttivo, 1 di tipo scarsamente edificato-agricolo e 4 zone ubicate lungo la fascia costiera e per ogni zona OMI l'Agenzia delle Entrate individua un valore minimo e massimo dei valori di mercato degli immobili;
- tale tipo di suddivisione in macro aree, non risulta sempre facilmente applicabile a un mercato immobiliare altamente influenzato dalla posizione in cui sono ubicati gli immobili principalmente rispetto alla linea del fronte mare.

RILEVATO che:

- la deliberazione di C.C. n. 70/2020 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 di tale periodo di sperimentazione al fine da rendere le valutazioni immobiliari più rispondenti alla conformazione del territorio è stato necessario redigere nuova planimetria (denominata allegato "D") che trae origine dalla zonizzazione OMI che però prevede di suddividere l'ambito amministrativo in una serie di "fasce" a cui sono stati attribuiti i valori del beneficio pubblico che prendono quale valore di riferimento l'area centrale E3 con destinazione residenziale e vengono ripartiti a "raggiera" attraverso dei coefficienti di riduzione;
- è stato redatto l'allegato C) ai solo fini orientativi dei valori delle aree edificabili, riprendendo i valori delle aree edificabili per il versamento dell'IMU approvati con deliberazione della Giunta Comunale n.357/2012.

ATTESO che:

- 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 di riferimento di cui all'allegato C);
 - per interventi ricadenti in tutte le zone del PI, con presenza di edifici, si applicano i valori della tabella sulla base della planimetria nella quale sono riportate le singole "fasce" e che i valori riportati corrispondono al beneficio pubblico espresso in €/mq;
 - per interventi ricadenti in zona agricola o assimilabili, secondo i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Venezia come deliberato nella seduta del 09/04/2021 dalla Commissione Provinciale 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 quest'ultima 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 (V post) 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 è riportata nel nuovo allegato D) alla presente.

VISTO 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 modifica della delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 29/20/2020 per la 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., come sopra descritto.

VISTI

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

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. 14/03/2013 n. 33 come modificato dal D.Lgs. 25/05/2016 n. 97;
- la presente proposta comporterà riflessi diretti sul patrimonio dell'ente per un importo che verrà definito di volta in volta per singolo caso, secondo quanto previsto dall'allegato (allegato A) alla presente proposta di deliberazione.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA PRESENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di procedere all'approvazione della modifica 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, della modalità di corresponsione del contributo di cui all'allegato "B", dei valori di riferimento per le aree edificabili di cui all'allegato "C" e dell'individuazione delle fasce di cui all'allegato "D";
3. di attivare un ulteriore 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;
6. di dare mandato al Responsabile dell'U.O. Urbanistica e Cartografico di espletare tutti i successivi adempimenti conseguenti alla presente deliberazione ed in particolare quanto previsto all'art. 39 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e s.m.i. in merito alla trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;
7. di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 267/2000, vista l'urgenza di procedere con l'adozione della variante al Piano degli Interventi in corso di redazione.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Giovanni Scaroni

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, e il valore dell’area ante variante della destinazione dell’area, secondo gli importi di cui alla tabella C.

$$Pv = V \text{ post} - V \text{ ante}$$

dove:

Pv = plusvalore

V post = valore dell’immobile, sulla base agli importi di cui alla tabella C dopo la modifica della destinazione;

V ante = valore attuale dell’immobile, sulla base agli importi di cui alla tabella C.

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.

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 di cui alla tabella C e il valore agricolo medio (VAM) come stabilito dalla commissione provinciale di Venezia -Regione agraria 3

$$Pv = V \text{ post} - VAM$$

dove:

Pv = plusvalore

V post = valore dell’immobile, sulla base agli importi di cui alla tabella C 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 su aree edificate – svincoli di immobili schedati il plusvalore dovuto all'attuazione della trasformazione edilizia è il risultato tra la differenza del valore dell'immobile V post e il valore V ante e i costi di trasformazione come indicato nella seguente espressione:

$$Pv = V \text{ post} - V \text{ ante} - C$$

Pv = plusvalore di riferimento

V post = valore €/mq dell'immobile dopo l'attuazione dell'intervento di trasformazione edilizia desunto dalle tabelle OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate relativa alla Zona E3 con destinazione residenziale.

Verrà applicato un valore intermedio calcolato tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI e viene equiparato allo stato di conservazione "Ottimo".

V ante = valore €/mq attuale dell'immobile, in base al valore commerciale attuale desunto dalle tabelle OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate relativa alla Zona E3 con destinazione commerciale.

Le quotazioni immobiliari OMI non individuano la tipologia alberghiera, pertanto tale destinazione verrà parificata alla destinazione commerciale.

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".

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 800 €/mq.**

E3/Suburbana/Lido Ovest	Abitazioni Civili	Ottimo	3.300
	Negozi /ricettivo	Scadente	2.155

Il plusvalore (Pv) €/mq di riferimento è determinato:

$$Pv = V \text{ post} - V \text{ ante} - C$$

$$Pv = 3.300,00 \text{ €/mq} - 2.155,00 \text{ €/mq} - 800,00 \text{ €/mq} = 345 \text{ €/mq}$$

Il contributo straordinario (Cs) €/mq di riferimento è determinato:

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

$$Cs = 345 \text{ €/mq} \times 50\% = 172,50 \text{ €/mq}$$

E in conformità alla successiva Tabella:

FASCIA di cui all'elaborato Allegato D							
1	2	3	4	5	6	7	8
172,50 €/mq	140,01 €/mq	120,49 €/mq	103,96 €/mq	89,94 €/mq	75,00 €/mq	69,78 €/mq	50,81 €/mq
100%	81,17%	69,85%	60,27%	52,14%	43,48%	40,45%	29,45%
Valore di riferimento	Coefficienti di riduzione						

Cs Totale = Sc x Cs (€/mq sulla base della fascia in cui si trova l'immobile)

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

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 i valori di cui alla tabella C post e gli importi tabellari di cui alla tabella C 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 post -V ante) x 50%

V post = valore dell'immobile, sulla base agli importi di cui alla tabella C;

V ante = valore dell'immobile, sulla base agli importi di cui alla tabella C 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 di cui alla tabella C.

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	<ol style="list-style-type: none">1. versamento finanziario contestuale alla stipula dell'Accordo o attraverso idonea garanzia finanziaria, secondo le specifiche di cui all'Accordo stesso2. 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	<ol style="list-style-type: none">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	<ol style="list-style-type: none">1. versamento finanziario all'atto del ritiro del titolo abilitativo (contestualmente al pagamento del contributo di costruzione) o all'atto della stipula della convenzione garantito con apposita polizza;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 di tali aree viene determinato con riferimento ai valori di cui alla tabella C;
- 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 fidejussione 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;
- o 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 fidejussione 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.

Allegato C

TABELLE VALORI AREE FABBRICABILI

Zone di nuova espansione residenziale "C2.2"; residenze turistiche "C2.1"

	Zona Jesolo Lido Valore €/mq		Zona Jesolo Centro Valore €/mq	
Indice edificabilità mc/mq	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato
0,6	96,84	77,47	44,20	35,36
0,8	133,72	106,98	63,46	50,77
1,0	169,24	135,39	81,61	65,29
1,2	206,13	164,90	100,86	80,69
1,5	260,77	208,62	129,19	103,35
2,0	352,31	281,85	176,78	141,42
3,0	534,00	427,20	270,84	216,67
5,0	898,76	719,01	460,08	368,06

	Zona Ca' Nani Valore €/mq		Zona Cortellazzo Valore €/mq	
Indice edificabilità mc/mq	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato
0,6	31,05	24,84	31,05	24,84
0,8	45,89	36,71	45,89	36,71
1,0	59,70	47,76	59,70	47,76
1,2	74,55	59,64	74,55	59,64
1,5	96,30	77,04	96,30	77,04
2,0	132,90	106,32	132,90	106,32
3,0	205,05	164,04	205,05	164,04
5,0	350,41	280,33	350,41	280,33

	Zona Ca' Fornera Valore €/mq		Zona Passarella Valore €/mq	
Indice edificabilità mc/mq	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato
0,6	31,05	24,84	31,05	24,84
0,8	45,89	36,71	45,89	36,71
1,0	59,70	47,76	59,70	47,76
1,2	74,55	59,64	74,55	59,64
1,5	96,30	77,04	96,30	77,04
2,0	132,90	106,32	132,90	106,32
3,0	205,05	164,04	205,05	164,04
5,0	350,41	280,33	350,41	280,33

	Zona Ca' Pirami Valore €/mq		Zona Pineta Valore €/mq	
Indice edificabilità mc/mq	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato
0,6	31,05	24,84	44,20	35,36
0,8	45,89	36,71	63,46	50,77
1,0	59,70	47,76	81,61	65,29
1,2	74,55	59,64	100,86	80,69
1,5	96,30	77,04	129,19	103,35
2,0	132,90	106,32	176,78	141,42
3,0	205,05	164,04	270,84	216,67
5,0	350,41	280,33	460,08	368,06

Zone di completamento residenziali soggette ad intervento edilizio diretto

Lotti di tipo A, B, C, R	Zona Lido di Jesolo Valore €/mq	Zona Jesolo Centro Valore €/mq	Zona Ca' Fornera Valore €/mq	Zona Passarella Valore €/mq
Indice edificabilità mc/mq	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato
0,6	107,83	55,20	42,04	42,04
0,8	144,23	73,97	56,40	56,40
1,0	179,26	91,62	69,72	69,72
1,2	215,66	110,39	84,08	84,08
1,5	269,57	137,99	105,10	105,10
2,0	359,88	184,36	140,48	140,48
3,0	539,14	275,98	210,19	210,19
5,0	899,03	460,34	350,67	350,67

Lotti di tipo A, B, C, R	Zona Ca' Nani Valore €/mq	Zona Cortellazzo Valore €/mq	Zona Ca' Pirami Valore €/mq	Zona Pineta Valore €/mq
Indice edificabilità mc/mq	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato	P.d.L. approvato	P.d.L. non approvato
0,6	42,04	42,04	42,04	55,20
0,8	56,40	56,40	56,40	73,97
1,0	69,72	69,72	69,72	91,62
1,2	84,08	84,08	84,08	110,39
1,5	105,10	105,10	105,10	137,99
2,0	140,48	140,48	140,48	184,36
3,0	210,19	210,19	210,19	275,98
5,0	350,67	350,67	350,67	460,34

Zone attività produttive di espansione D1.2;
Zone attività commerciali D2.1
Zone direzionali, commerciali miste a residenziale D2.2
Zone per complessi ricettive all'aperto e sosta camper D3.1
Zone per darsene e porti turistici D3.2 e aree per la nautica
Zone turistiche per impianti di svago D4
Zone per impianti agroindustriali D7
Zone impianti fisioterapici D8
Zone per parcheggi F4
Area del Parco Musicale

Tipo Zona	P.d.L. approvato Valore €/mq	P.d.L. non approvato Valore €/mq	Lotti di completamento Valore €/mq
D1.2	26,75	21,40	49,00
D2.1	27,16	21,73	116,60
D2.2	177,37	141,90	-
D3.1	14,65	-	-
D3.2	39,94	31,95	-
D4	13,00	-	-
D7	26,75	21,40	49,00
D8	23,50	-	-
F4	14,65	-	-
Area Parco Musicale	39,24	-	-

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.