

Linee di indirizzo per la definizione dei criteri generali
per la determinazione del contributo straordinario
nell'ambito delle Proposte di Accordo di partenariato
pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004 e s.m. nel
Comune di San Donà di Piave (VE)

■

Documento finale

■

Smart Land Srl
Per Comune di San Donà di Piave (VE)

■

Venezia
27/10/2025

■

Regulated
by RICS

smart  land

Indice

1. Premessa	3
1.1 Soggetto incaricato.....	3
1.2 Contesto e obiettivo del Documento	3
2. Definizione del contributo straordinario e contesto normativo di riferimento	4
2.1 Il concetto di beneficio pubblico	4
2.2 La definizione del contributo straordinario.....	4
3. Criteri generali per la stima del contributo straordinario	6
3.1 Metodologia di stima del contributo straordinario	7
4. Linee di indirizzo funzionali alla stima del valore ante e post trasformazione.....	8
4.1 I valori da stimare	8
4.2 La stima del valore di mercato dell'ambito prima della trasformazione (<i>Vante</i>).....	8
4.2.1 <i>Le metodologie di valutazione per la stima del Vante</i>	9
4.3 La stima del valore di mercato dell'ambito in seguito alla trasformazione (<i>Vpost</i>)	11
4.4 La stima del maggior valore e del contributo straordinario.....	12
5. Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione	13

1. Premessa

1.1 Soggetto incaricato

Il soggetto incaricato è la società Smart Land srl, Calle del Sale 33, 30174 Venezia, P.IVA 04395900279. Responsabile scientifico dell'attività è la Dott.ssa Antonella Faggiani. All'incarico hanno collaborato, in qualità di consulenti esterni, la Dott.ssa Hegis Shyti e l'Arch. Giulio Rigoni.

Si dichiara che non vi sono conflitti di interesse nell'espletamento dell'incarico.

La società Smart Land srl è stata incaricata con provvedimento n. 1205 del 23/10/2025 a procedere con la redazione di un *“Documento funzionale alla definizione dei criteri generali funzionali alla stima del contributo straordinario nell'ambito delle proposte di accordo di partenariato pubblico – privato ex art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i.”*, come riportato nella relativa lettera di incarico rif. prot. 52708/2025 pervenuta in data 24/10/2025 (di seguito anche *“Lettera di incarico”*).

1.2 Contesto e obiettivo del Documento

Il Comune di San Donà di Piave, in coerenza ai contenuti della Delibera di Giunta Comunale n. 207/2025, si accinge a pubblicare un bando finalizzato ad avviare l'iter per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse relative a proposte di Accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004 e s.m. per interventi di rigenerazione urbana da recepire nell'ambito della pianificazione generale con Varianti puntuali al Piano degli Interventi.

Nell'ambito di tale percorso, si renderà necessario valutare anche il c.d. *contributo straordinario* ex art. 16 comma 4 lett. d-ter D.P.R. 380/2001 da corrispondere al Comune nei casi in cui la proposta di Accordo generi una valorizzazione immobiliare, in coerenza alla normativa nazionale.

Pertanto, il presente Documento intende fornire:

- alcuni riferimenti teorici e metodologici funzionali alla **definizione** del **contributo straordinario** ed alla **determinazione** delle **modalità per la sua stima**;
- alcune linee di **indirizzo generali a cui attenersi ai fini della predisposizione della stima** del contributo straordinario nell'ambito della presentazione delle manifestazioni d'interesse ovvero delle proposte di Accordo Pubblico Privato ex art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i.

2. Definizione del contributo straordinario e contesto normativo di riferimento

2.1 Il concetto di beneficio pubblico

L'approvazione di un intervento di trasformazione o di rigenerazione di un'area o di un immobile che comporti variazioni rispetto alla situazione urbanistica o edilizia vigente determina benefici e costi, pubblici e privati, che nell'ambito del processo decisionale pianificatorio è utile definire e valutare allo scopo di raggiungere un corretto equilibrio tra le componenti pubbliche e private.

Nella prospettiva privata, quando i benefici superano i costi, si genera una valorizzazione che rappresenta una quota aggiuntiva di *rendita immobiliare* che sorge grazie alla decisione del Comune di variare le regole urbanistiche ed edilizie.

Nella prospettiva pubblica invece, i concetti di beneficio e di costo appaiono più estesi poiché possono ricomprendere una molteplicità di effetti generati dal progetto, materiali ed immateriali, non sempre monetizzabili, che ricadono sul territorio, sulla comunità e sul contesto economico.

Nel corso del tempo, il Legislatore e la giurisprudenza hanno lungamente dibattuto sulla dimensione materiale e immateriale del beneficio pubblico in ambito urbanistico, portando l'attenzione sul ruolo attivo dell'Amministrazione comunale nel processo di generazione del valore immobiliare e sull'opportunità che **una parte di tale valore ritorni alla collettività a titolo di "beneficio pubblico"**.

In questo contesto, si colloca la modifica apportata dal Legislatore nazionale all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia, che introduce il contributo straordinario, integrativo agli altri contributi "ordinari" legati al rilascio del titolo edilizio.

2.2 La definizione del contributo straordinario

Il contributo straordinario rappresenta una contribuzione in capo al soggetto proponente di un intervento caratterizzato da regole trasformative in variante o in deroga alle norme e alle regole vigenti.

Esso è stato introdotto dal Decreto-legge n. 133 del 12/09/2014, e successivamente compreso nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione del TUE, Dpr 380/2001, all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) nella quale si prevede espressamente che gli oneri di urbanizzazione siano determinati anche in relazione:

*“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, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di **Contributo Straordinario**, che attesta l'interesse pubblico 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.*

Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.”

Il contributo straordinario si applica, quindi, quando l'approvazione di regole trasformative in variante o in deroga rispetto alla disciplina urbanistica e edilizia vigente comportino un aumento della valorizzazione immobiliare dell'ambito (area o immobile) oggetto dell'intervento e quindi, per il Proponente, un beneficio economico finanziario.

Tale valorizzazione, definita anche come “maggior valore” sta alla base della determinazione del contributo straordinario e, per tale ragione, **il criterio alla base della sua determinazione è rappresentato dalla ripartizione tra pubblico e privato della valorizzazione immobiliare (“maggior valore”) generata dalla rinnovata disciplina urbanistico- edilizia.**

Il contributo straordinario consiste dunque in una quota percentuale del “maggior valore” e rappresenta la dimensione economico finanziaria dell’“interesse pubblico” di un intervento privato.

3. Criteri generali per la stima del contributo straordinario

Nel seguente paragrafo si porta l'attenzione sui criteri generali e sulle fasi operative alla base della stima del contributo straordinario dovuto da un intervento oggetto di Accordo in variante o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

In termini generali, il "maggior valore" generato da un Accordo viene determinato come differenza tra il valore dell'ambito *successivamente* alla variazione della disciplina urbanistico-edilizia introdotta con l'Accordo stesso e il valore dell'ambito *prima* di tale variazione.

Ai fini della determinazione del "maggior valore", quindi, devono essere definiti i seguenti valori:

- il valore dell'ambito oggetto di Accordo, avendo a riferimento la disciplina urbanistica ed edilizia vigente prima dell'approvazione dello stesso. Tale valore è denominato "Valore ante trasformazione" o "V ante";
- il valore dell'ambito oggetto di Accordo, considerando i contenuti urbanistico ed edilizi introdotti dallo stesso. Tale valore è denominato "Valore post trasformazione" o "V post".

Avendo definito i due valori essenziali alla stima del "maggior valore", esso è così calcolato:

$$\text{Maggior Valore} = V \text{ post} - V \text{ ante}$$

Il contributo straordinario rappresenta una quota percentuale (Q) del "maggior valore". La percentuale, indicata dal Testo Unico dell'Edilizia almeno nel 50%, viene comunque definita dal Comune e rappresenta la quota parte della valorizzazione immobiliare generata dall'Accordo che ritorna alla collettività.

Il contributo straordinario viene così determinato:

$$\text{Contributo straordinario} = \text{Maggior Valore} \times Q$$

Il contributo straordinario rappresenta dunque il valore che il soggetto beneficiario della variazione urbanistica corrisponde al Comune nei termini che verranno in seguito definiti.

3.1 Metodologia di stima del contributo straordinario

Qualunque siano le caratteristiche dell'ambito oggetto di proposta di Accordo, la stima del contributo straordinario deve avvenire con riferimento ai seguenti passaggi logici e metodologici:

- **Fase 1:** stima del valore di mercato dell'ambito *prima* della trasformazione sottesa all'Accordo (*V ante*);
- **Fase 2:** stima del valore di mercato dell'ambito *successivamente* alla trasformazione sottesa all'Accordo (*V post*);
- **Fase 3:** calcolo del "maggior valore" rappresentato dalla differenza tra *V post* e *V ante*;
- **Fase 4:** calcolo del contributo straordinario quale quota parte del maggior valore, determinato impiegando la percentuale *Q* indicata dal Comune.

Poiché la determinazione del "maggior valore" presuppone la stima di valori immobiliari, le valutazioni devono essere sviluppate secondo un principio di logicità e di completezza delle informazioni e dei dati impiegati.

Inoltre, gli approcci e i procedimenti di stima adottati devono essere adeguati alle caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili interessati dall'Accordo e alla destinazione d'uso degli stessi.

A tale scopo, nella sezione successiva vengono fornite alcune indicazioni operative e raccomandazioni.

4. Linee di indirizzo funzionali alla stima del valore ante e post trasformazione

Il formato e i dettagli del documento che illustra la valutazione del contributo straordinario devono essere adeguati e proporzionati al contesto e alla valutazione a cui fanno riferimento. Tale documento deve **fornire in modo chiaro e trasparente le informazioni, le ipotesi e le metodologie di valutazione adottate**. Esso, infine, deve consentire agli Uffici del Comune di comprendere e analizzare senza fraintendimenti la valutazione effettuata.

4.1 I valori da stimare

Un aspetto da evidenziare è la natura dei valori da stimare. La determinazione del contributo straordinario, **di norma, si basa sul valore di mercato dell'ambito nella condizione ante e post Accordo**; quindi, le ipotesi alla base della stima dovranno essere coerenti a tale valore.

Il valore di mercato rappresenta l'ammontare esito di un ipotetico scambio tra soggetti non correlati che operano senza vincoli sul mercato.

Tale valore rappresenta l'importo che un operatore ordinario di mercato impiegherebbe per formulare un'offerta, avendo considerato tutti i fattori positivi e negativi da prendere in considerazione e rispecchiando il massimo e miglior utilizzo del bene oggetto di valutazione.

Pertanto, nella stima sarà necessario **evitare l'utilizzo di ipotesi non ordinarie ed estranee al mercato di riferimento** in cui si colloca l'ambito oggetto di valutazione.

4.2 La stima del valore di mercato dell'ambito prima della trasformazione (Vante)

La stima del "V ante" ha ad oggetto l'ambito dell'Accordo nella situazione che precede i contenuti dell'Accordo stesso. Per questo motivo è importante approfondire sia le caratteristiche fisiche e fattuali dell'ambito (area o immobile) che quelle riguardanti il profilo urbanistico ed edilizio vigente prima della variazione.

Sotto il profilo delle *caratteristiche di fatto*, tra gli aspetti da considerare vi potranno essere le caratteristiche localizzative, le caratteristiche tipologiche e, nel caso di fabbricati, l'età, lo stato manutentivo e lo stato conservativo. Si raccomanda particolare attenzione nella scelta dei parametri dimensionali e nelle misure di consistenza.

Sotto il profilo delle *caratteristiche di diritto*, gli aspetti da considerare potranno riguardare, a titolo esemplificativo e non esaustivo la destinazione d'uso ordinaria e ammissibile (per i fabbricati), la destinazione urbanistica e le carature urbanistiche prevista dallo strumento urbanistico vigente oltre all'eventuale presenza di vincoli e pesi.

In casi di particolare complessità, l'ambito oggetto di Accordo potrà essere articolato in porzioni, ognuna delle quali oggetto di puntuale stima. Il valore dell'ambito sarà pari alla somma dei valori delle singole porzioni.

Di seguito sono fornite alcune indicazioni generali rispetto ai procedimenti di stima più appropriati in relazione alle caratteristiche di fatto, edilizie ed urbanistiche delle principali tipologie di ambiti nella situazione "ante" Accordo. Resta inteso che il valutatore rimane il responsabile della scelta del procedimento che riterrà più appropriato.

4.2.1 Le metodologie di valutazione per la stima del *Vante*

4.2.1.1 *Le aree edificabili*

Qualora l'ambito oggetto di stima consista in un'area edificabile, i procedimenti ritenuti più appropriati per la stima del valore di mercato sono i seguenti.

Quando l'area ha caratteristiche ordinarie ed è possibile reperire sul mercato prezzi o valori riferiti ad aree simili per localizzazione e destinazione d'uso, il procedimento da impiegare è il **procedimento comparativo**. Nell'ambito dello sviluppo del procedimento è necessario un adeguato approfondimento delle analisi di mercato funzionali alla stima del valore di mercato unitario e un adeguato approfondimento rispetto al parametro tecnico di superficie impiegato per la stima.

Quando l'area edificabile ha caratteristiche e specificità che rendono impraticabile la comparazione, il procedimento da impiegare è il **procedimento del valore di trasformazione**.

Poiché il procedimento di trasformazione si caratterizza per una formulazione complessa, che richiede la stima di una pluralità di valori, è necessario sviluppare adeguatamente le ipotesi e i dati alla base della stima illustrando tutte le fasi che la caratterizzano:

- stima del valore di mercato dei fabbricati e delle opere esito della trasformazione;
- stima dei costi della trasformazione;
- eventuali ipotesi di attualizzazione dei dati economici.

4.2.1.2 I fabbricati a destinazione ordinaria

I fabbricati a destinazione ordinaria comprendono edifici o porzioni di edificio a destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale e produttivo con caratteristiche ordinarie.

Per la stima del valore di mercato dei fabbricati a destinazione ordinaria, il procedimento di stima da impiegare è il **procedimento comparativo**. Nell'ambito dello sviluppo del procedimento è necessario un approfondimento delle analisi di mercato funzionali alla stima del valore di mercato unitario e un adeguato approfondimento rispetto al parametro tecnico di superficie impiegato per la stima.

4.2.1.3 I fabbricati, i manufatti e le opere a destinazione non ordinaria

I fabbricati e i complessi immobiliari a destinazione non ordinaria comprendono edifici con caratteristiche tipologiche e fisiche che rendono impraticabile la comparazione poiché non è possibile individuare prezzi e valori di casi comparabili.

In questi casi, si potrà fare riferimento agli altri approcci e procedimenti indicati dalla disciplina estimativa:

- se si tratta di compendi immobiliari che potrebbero essere oggetto di una trasformazione tecnicamente e legalmente ammissibile, si dovrà impiegare il **procedimento del valore di trasformazione**.
- se il compendio immobiliare si presta ad essere locato, occorrerà riferirsi ai **procedimenti reddituali**;
- se nessuno dei precedenti approcci valutativi è utilizzabile, sarà necessario impiegare il **procedimento del costo di ricostruzione deprezzato**.

4.3 La stima del valore di mercato dell'ambito in seguito alla trasformazione (V_{post})

La stima del valore dell'ambito nella situazione "post trasformazione" dovrà avvenire considerando i contenuti progettuali e le specificità previste dall'Accordo e pertanto si ritiene debba essere sviluppata con il **procedimento del valore di trasformazione**.

Allo scopo di garantire la conformità della valutazione ai contenuti dell'Accordo, è necessario che i dati impiegati nell'ambito della stima siano coerenti a quelli presenti negli ulteriori elaborati tecnico progettuali che costituiscono l'Accordo quali, a titolo esemplificativo:

- le capacità edificatorie e le relative destinazioni d'uso;
- le tipologie ipotizzate;
- le indicazioni circa la natura e le caratteristiche delle aree scoperte;
- le opere di urbanizzazione e le opere pubbliche previste;
- le modalità di cessione delle aree destinate a standard o la loro eventuale monetizzazione.

4.4 La stima del maggior valore e del contributo straordinario

Il “maggior valore” è stimato come differenza tra il “Valore post trasformazione” e il “Valore ante trasformazione”, esito delle specifiche valutazioni sviluppate. A titolo esemplificativo, la tabella seguente riepiloga le componenti essenziali per la stima.

Tabella 1 – Tabella esemplificativa per la determinazione del contributo straordinario

Esempio	Valore	UM
Valore post trasformazione (Vpost)	30.000,00	euro
Valore ante trasformazione (Vante)	10.000,00	euro
Maggior valore	20.000,00	euro

L'ultima fase rappresenta il calcolo del contributo straordinario impiegando la quota percentuale stabilita dal Comune. L'esempio che segue impiega la quota minima stabilita dalla norma in assenza di ulteriori indicazioni specifiche del Comune.

Tabella 2 – Tabella esemplificativa per la determinazione del contributo straordinario

Esempio	Valore	UM
Maggior valore	20.000,00	euro
Quota di contributo straordinario (Q)	50,00	%
Contributo straordinario (CS)	10.000,00	euro

5. Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione

Il lavoro svolto da Smart Land srl è di proprietà intellettuale della Società e contiene informazioni riservate.

Conseguentemente, la relativa utilizzazione disciplinata dalle regole che seguono.

1. Il lavoro è regolamentato dall'incarico concordato da Comune di San Donà di Piave e Smart Land srl e lo stesso è stato svolto esclusivamente per uso e beneficio del Cliente.
2. Il presente Documento è per esclusivo uso del Comune di San Donà di Piave e non potrà essere riprodotto, ridistribuito, direttamente o indirettamente, a terzi o pubblicato, in tutto o in parte, per qualsiasi motivo, senza il preventivo espresso consenso per iscritto da parte di Smart Land srl.
3. A questo proposito, Smart Land srl autorizza il solo Comune di San Donà di Piave all'impiego dello stesso, ove necessario, al fine dell'assolvimento ai propri obblighi di legge. Esso potrà essere utilizzato esclusivamente nell'ambito del procedimento indicato nella *Lettera di incarico*, essendone vietato alcun altro uso, nonché l'ulteriore diffusione e/o divulgazione e/o pubblicazione senza il preventivo consenso per iscritto da parte di Smart Land srl.
4. Ogni diritto di proprietà intellettuale su informazioni, opinioni e valutazioni in esso contenuti è di esclusiva pertinenza di Smart Land srl. Pertanto, il presente documento non potrà essere oggetto di ulteriore distribuzione ovvero riproduzione, in qualsiasi forma e secondo qualsiasi tecnica ed anche parzialmente, se non con espresso consenso per iscritto da parte di Smart Land srl.
5. Chiunque non sia il destinatario di questo Documento non è autorizzato ad utilizzare questo documento. Chiunque non sia autorizzato ad accedere/utilizzare a questo documento deve tenere in considerazione i seguenti aspetti:
 - Smart Land srl non ha nessuna obbligazione (sia essa contrattuale, statutaria o di qualsiasi altra natura) relativamente a questo documento od a sue parti nei confronti di chiunque non sia autorizzato ad utilizzare/accedere a questo documento. Pertanto, chiunque desideri basarsi o fare riferimento a questo Documento o su parti di esso per qualsiasi scopo lo farà interamente a suo rischio.
 - Smart Land srl non ha nessuna obbligazione né responsabilità in merito a qualsiasi danno sostenuto o generato per qualunque motivo da parte di chiunque non sia autorizzato ad accedere a questo documento o a parti di esso.



- Smart Land srl
Calle del Sale, n.33
30174 Venezia, IT
- P.IVA 04395900279
- Regulated
by RICS