



**COMUNE DI VILLA GUARDIA**

**Provincia di Como**

Area Edilizia Privata e Territorio

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE  
DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO  
AI SENSI DELL'ARTICOLO 16, COMMA 4,  
LETTERA D-TER DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.**

**IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO - AMBITI DI APPLICAZIONE**

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera *d-ter*), comma 4, articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico ed edilizio, l'approvazione di specifiche varianti a piani urbanistici vigenti o agli strumenti urbanistici comunali o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche qualora tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici o variazione di aree urbanisticamente rilevanti.

Il contributo straordinario si configura, quindi, come un onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

Resta fermo che per gli interventi non soggetti al versamento del contributo di costruzione, disciplinati dall'articolo 17, comma 3, del D.P.R. 380/20001 e s.m.i., non verrà richiesta la corresponsione del contributo straordinario.

Il presente regolamento sarà applicato su tutto il territorio comunale.

Di seguito sarà esplicitata la metodologia valutativa del contributo straordinario che consenta di quantificare l'ammontare del maggior valore generato e di conseguenza la quota da versare a favore del Comune secondo parametri che garantiscano imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

**DESTINAZIONE E MODALITÀ DI VERSAMENTO**

I proventi del contributo straordinario saranno utilizzati per finalità di riqualificazione urbana nell'ambito territoriale all'interno del quale ricade l'intervento soggetto a versamento del contributo. Tale versamento è vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento del contributo straordinario che costituisce comunque la forma di compensazione preferenziale da parte dell'Amministrazione Comunale, la cessione gratuita di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il contributo straordinario può essere, in funzione della variante allo strumento urbanistico che lo ha generato o del titolo edilizio in deroga rilasciato:



1. versato al Comune contestualmente alla stipula di apposita convenzione urbanistica o di atto unilaterale d'obbligo;
2. versato al Comune prima del ritiro del titolo abilitativo. In caso di titolo edilizio in deroga, il contributo straordinario dovrà essere versato in un'unica soluzione contestualmente al versamento degli oneri di urbanizzazione (se dovuti), oppure potrà essere applicato lo stesso piano di rateizzazione previsto per gli oneri di urbanizzazione previa presentazione di idonea garanzia mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa a copertura della quota totale del contributo straordinario rateizzato maggiorato dell'importo delle eventuali sanzioni stabilite all'articolo 42 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
3. compensato mediante cessione gratuita al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, con modalità e tempi stabiliti in sede negoziale e regolamentati in apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare preliminarmente all'adozione della variante o prima del rilascio di titolo edilizio in deroga. Tutti i costi relativi all'atto/convenzione saranno posti a carico del soggetto attuatore;
4. compensato mediante la realizzazione di opere pubbliche, oltre alle dotazioni *standard* per l'attuazione dell'intervento privato. L'importo, le modalità e i tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione sono oggetto di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipularsi preliminarmente all'adozione della variante urbanistica o prima del rilascio di titolo edilizio in deroga. Il soggetto attuatore dovrà versare una fideiussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia del pagamento pari al valore dell'opera da realizzarsi.

Nel caso di ritardo nel pagamento delle eventuali rate saranno applicabili le sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e il Comune procederà direttamente all'escussione della fideiussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fideiussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge.

### **METODOLOGIA DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)**

La determinazione della modalità di calcolo del contributo straordinario (cd. CS) è basata sull'incremento di valore "*plusvalore*" che è quantificato in rapporto ai valori economici di mercato prima (VM-prima) e dopo (VM-dopo) l'intervento urbanistico dal quale si costituisce il maggior valore generato o "*plusvalore*".

Il valore "*VM-prima*" è rappresentato dal valore di mercato prima della trasformazione, in riferimento allo stato di fatto e di diritto dell'area o dell'immobile.

Il valore "*VM-dopo*" è rappresentato dal valore di mercato dopo la trasformazione, in riferimento allo stato di fatto e di diritto dell'area o dell'immobile a seguito della procedura di variante urbanistica, permesso di costruire in deroga o mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

Il plusvalore sarà perciò determinato da "*VM-dopo*" - "*VM-prima*". In particolare i valori di mercato utilizzabili possono essere individuabili, secondo le due seguenti modalità in alternativa tra loro. La modalità di calcolo sarà individuata dal responsabile del procedimento e dovrà essere oggetto di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo:



## COMUNE DI VILLA GUARDIA

Provincia di Como

Area Edilizia Privata e Territorio

1. quotazioni aggiornate dell'immobile/area in base alle destinazioni d'uso corrispondenti mediante l'applicazione dei valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) prodotto dall'Agenzia delle Entrate;
2. quotazione derivata da una perizia asseverata, effettuata da un tecnico (abilitato all'esercizio della professione), proposta dal soggetto attuatore, ma con necessaria validazione a cura del Responsabile del procedimento che potrà valersi del supporto tecnico e amministrativo necessario all'operazione di validazione, anche ricorrendo al supporto dell'Agenzia delle Entrate. Tutti gli eventuali costi che dovrà sostenere l'Amministrazione Comunale saranno posto a carico del soggetto attuatore dell'intervento anche nel caso di non realizzazione/attuazione del progetto.

La quota di contributo straordinario sarà determinato in una misura minima pari al 50% del plusvalore o maggior valore generata dall'intervento e quindi:

CS = 50% di "VM-dopo" - "VM-prima".

Nel caso in cui la proposta di intervento ricadesse su edifici esistenti o aree già edificate, sarà possibile detrarre i costi che il privato dovrà sostenere per la realizzazione dell'intervento, ovvero i così definiti "costi di trasformazione (CT)" e quindi:

CS = 50% di ("VM-dopo" - "VM-prima") - CT

I costi di trasformazione corrispondono alle spese che l'operatore deve sostenere per trasformare l'immobile oggetto di intervento. Tali costi possono essere individuati in quelli effettivamente necessari per trasformare lo stato dei luoghi nel progetto oggetto di variante urbanistica o deroga o cambio di destinazione d'uso i quali dovranno essere adeguatamente documentati tramite la presentazione di un computo metrico estimativo delle opere corredato dalle singole voci estrapolate dall'ultimo prezzario vigente della CCIAA di Como o di Milano. In alternativa come costo di trasformazione si può procedere alla determinazione del contributo sul costo di costruzione individuato sullo stato di progetto dell'immobile e calcolato in base alla classificazione dell'intervento. Anche in questo caso la modalità di determinazione del costo di trasformazione sarà individuata dal responsabile del procedimento e dovrà essere oggetto di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
EDILIZIA PRIVATA E TERRITORIO  
arch. pt. MATTEO MARCHETTI  
(documento firmato digitalmente)