

# Comune di Malo (VI)



**Regolamento per la determinazione del contributo straordinario a favore del Comune in rapporto al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.**

**Comune di Malo (VI)**  
**Regolamento per il calcolo del contributo straordinario**

Comune di Malo (VI)  
Regolamento per il calcolo del contributo straordinario

Considerato che:

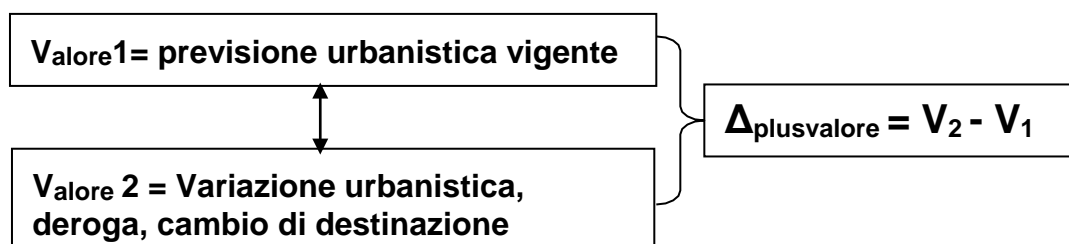
- l'Amministrazione Comunale di Malo nella predisposizione del Piano degli Interventi per dare attuazione al PAT, intende applicare i principi della Perequazione Urbanistica, del Credito Edilizio e della Compensazione come definiti dagli art. 35, 36 e 37 della L.r. 11/2004 e s.m.i. e richiamati negli artt. 57, 58, 59 delle NT del PAT;
- negli strumenti urbanistici formati secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a condividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore generato dalla variazione urbanistica, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale;
- il DPR 380/01, art. 16, comma d-ter ha previsto che il contributo per il rilascio del Permesso di Costruire sia incrementato di un contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico, rapportato alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. 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, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare preferibilmente 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.
- {fino alla definizione da parte della Regione delle tabelle parametriche per il calcolo del contributo, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali}-

Considerato, altresì, che è opportuno demandare ad un apposito Regolamento la definizione del raccordo tra i criteri perequativi/contributo straordinario e la realizzazione di opere pubbliche, nel rispetto del principio di omogeneità di applicazione, si stabilisce che:

1. il vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica è determinato in applicazione dei criteri di seguito descritti;
2. nel caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree o corrispondenti potenzialità edificatorie, o di rimozione delle opere incongrue e di degrado individuate dal PRC (PAT/PI), i relativi importi saranno da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.

## Definizione dei criteri omogenei per tipologie di trasformazione da applicarsi in sede di variazione urbanistica

Precisato che il concorso di natura perequativa si sostanzia in un contributo straordinario aggiuntivo rispetto al contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione o alla realizzazione e alla cessione delle dotazioni territoriali obbligatoriamente prescritte dalla normativa vigente in relazione al tipo e all'entità dell'intervento di trasformazione previsto (che rappresentano una voce da considerare tra i costi delle trasformazioni), si definiscono i criteri omogenei per tipologie di trasformazione da applicarsi in corrispondenza del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso rientranti nella discrezionalità riconosciuta alla Pubblica Amministrazione, secondo il seguente schema:



### 1. Determinazione della plusvalenza

Fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi desunti da una stima analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica dei suoli, trasferimento di attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori, opere di compensazione/mitigazione correlate...), la determinazione del plusvalore è stata quantificata come differenza tra il valore dell'area agricola corrispondente al VAM 2018 della coltura di maggior pregio nella Regione agraria n. 7 – PIANURA DI VICENZA, alla quale appartiene il territorio comunale di Malo, aumentata del 50%, e il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, opportunamente resi omogenei e convertiti in €/mc per le zone residenziali, come descritto nella Relazione Illustrativa.

Tab. 1 . Valori di riferimento per il calcolo della plusvalenza		
Piano degli Interventi zonizzazione	Plus-valenza zone urbanizzate	Plus-valenza zone non urbanizzate
A	€ 94,0/mc	-
B	€ 82,0/mc	-
C1	€ 109,0/mc	-
C2	€ 137,0/mc	€ 66,0/mc
edificazione diffusa e a.n.f.	€ 69,0/mc	-
D1	€ 90,0/mq	-
D2.1	€ 90,0/mq	€ 60,0/mq
D2.2	€ 90,0/mq	€ 60,0/mq
D3		€ 55,0/mq
D4	€ 30,0/mq	-
D5	€ 30,0/mq	€ 15,0/mq
<b>Attività fuori zona</b> (ancorché non puntualmente individuate dal PI)	€ 30,0/mq	-
Per le zone D e assimilabili la superficie fondiaria di riferimento è ricavata dalla superficie coperta diviso il rapporto di copertura fondiaria di PI; ove non previsto si applica un R.C.F = 60%		

**Comune di Malo (VI)**  
**Regolamento per il calcolo del contributo straordinario**

F	€ 0,0/mq	
Quando sia prevista un'ulteriore compatibilità urbanistica commerciale, si applica la seguente maggiorazione sul valore di zona:		
Vicinato e ms con superficie di vendita <1500mq		+10%
ms con superficie di vendita > 1500mq		+20%
GSV		+50%
zona urbanizzata	si definisce urbanizzata la porzione di territorio già dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e dei sottoservizi, o dei quali sia già prevista la realizzazione, attuabile tramite intervento edilizio diretto; qualora si rendesse necessaria l'integrazione o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria, il relativo costo non è detraibile dal contributo straordinario/perequativo.	
zona non urbanizzata	si definisce non urbanizzata la porzione di territorio priva delle principali opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso, marciapiedi, sottoservizi, parcheggi e verde primario, ecc.) la cui edificazione sia assoggettata dal Piano degli Interventi (PI) a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).	

I contenuti e le modalità per determinare la plusvalenza generata dalla trasformazione di immobili di proprietà pubblica (Provincia, Regione, Istituzioni religiose, ecc.) o destinati a funzioni di interesse pubblico (sedi di rappresentanza politica o sindacale, servizio postale, esposizioni museali, ecc.), sono regolate da apposito protocollo d'intesa e/o convenzione a garanzia delle finalità dell'intervento, anche in deroga ai criteri del presente atto di indirizzo.

## 2. Modalità di applicazione dei criteri perequativi/contributo straordinario alle tipologie di interventi di trasformazione

### 2.1. Entità del contributo straordinario

La quota parte del vantaggio economico conseguito a seguito di variazione urbanistica, deroga, cambio di destinazione rispetto alla disciplina previgente rientranti nella discrezionalità riconosciuta alla Pubblica Amministrazione, da destinarsi alla sostenibilità delle trasformazioni di pubblico interesse previste dal Piano stesso, è conferita al Comune nella forma **di contributo straordinario non inferiore ad un terzo (33.3%) della plusvalenza generata**, declinabile in tutto o in parte nelle seguenti forme:

- a) prioritariamente: corresponsione monetaria al Comune del valore economico del contributo;
- b) in subordine
  - b1) cessione al Comune di aree e corrispondenti potenzialità edificatorie indicate dall'Amministrazione Comunale e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04 e dell'art. 1, c. 258, 259 della L. 244/07;
  - b2) cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse, indicate dall'Amministrazione Comunale;
  - b3) realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse indicate dall'Amministrazione Comunale, compresi gli interventi di miglioramento ambientale espressamente previsti dal piano o concordati con l'Amministrazione Comunale medesima.

### 2.2 Incentivi e condizioni premiali o compensative

L'entità del contributo straordinario base calcolato ai sensi del precedente punto 1, è assoggettata a condizioni premiali e compensative in relazione al conseguimento di specifici obiettivi di pubblico interesse richiamati dal PAT e riconosciuti dall'Amministrazione Comunale, secondo i coefficienti di seguito precisati:

#### 2.2.1 Condizioni incentivanti

L'importo del contributo incentivato è dato dall'importo base ridotto nella percentuale delle condizioni incentivanti di seguito descritte, tra loro alternative.

$$\text{importo contributo base} - \% (\text{Ci1 o Ci2 o Ci3}) = \text{Importo contributo incentivato}$$

#### Ci 1 - Incremento della capacità edificatoria senza variazione del consumo di suolo

Obiettivo: favorire il contenimento del consumo di suolo.

Quando la variazione consiste:

- nell'ampliamento di zona che non comporta un saldo negativo nel consumo di suolo,
- o in un incremento delle potenzialità edificatorie senza modifica della classificazione urbanistica di zona,

il contributo straordinario è ridotto del **25%** (limitatamente all'incremento delle potenzialità edificatorie).

Nel caso in cui la variazione di zona consumi suolo solo in parte, la riduzione si applica in proporzione.

## **Ci 2 - Variazione dei parametri stereometrici o incremento della superficie fondiaria/territoriale senza variazione della capacità edificatoria**

Obiettivo: favorire una migliore organizzazione e funzionalità dell'intervento.

Quando la modifica consiste nella variazione dei parametri stereometrici (altezza, rapporto di copertura, distanza...) o nell'incremento della superficie fondiaria/territoriale senza incremento della capacità edificatoria acquisita (ad esempio "riassegnando" la potenzialità edificatoria acquisita su una maggiore superficie allo scopo di conseguire una migliore qualità insediativa), il contributo straordinario è ridotto del **25%**, al solo volume/superficie derivante dalla variazione dei parametri stereometrici o dalla superficie fondiaria/territoriale aggiunta, per il corrispondente indice edificatorio (reale o teorico).

- esempio: se l'altezza varia da 2 a 3 piani, il contributo straordinario ridotto del 25% si applica sul volume potenzialmente realizzabile per il terzo piano;
- esempio: se la capacità edificatoria acquisita è di 1.500 mc su una superficie fondiaria di 1.000 mq – IF = 1,5 mc/mq – e la variazione "distribuisce" la stessa capacità edificatoria su una superficie fondiaria di 1.500 mq, – IF = 1,0 mc/mq – il contributo straordinario ridotto del 25% si applica su una volumetria di: 500mqX1 = 500mc)

Nel caso di ampliamento di superfici pertinenziali produttive e/o commerciali senza ulteriore capacità edificatoria (comunque conseguibile), si applica:

- la riduzione del 25% sulla superficie pertinenziale oggetto di variazione, qualora vi sia localizzabile parte delle potenzialità edificatorie già acquisite;
- la riduzione del 50% sulla superficie pertinenziale oggetto di variazione, qualora non vi sia localizzabile alcuna potenzialità edificatoria;

## **Ci 3 – Variazione da zona di espansione soggetta a PUA a zona attuabile con intervento edilizio diretto**

Obiettivo: favorire la semplificazione per l'attuazione dell'intervento.

Quando la modifica consiste nella riclassificazione della zona da zona di espansione non urbanizzata soggetta a PUA a zona ad intervento edilizio diretto urbanizzata, per la sola capacità edificatoria confermata, il valore della plusvalenza è ridotto del 25%; nel caso in cui non intervenga una riclassificazione urbanistica di zona, ma solo nella modalità di attuazione, il valore della plusvalenza posto a base del contributo straordinario, equivale al 50% della plusvalenza della zona.

Tali riduzioni non si applicano all'eventuale incremento edificatorio.

## 2.2.2 Condizioni premiali

Al valore dell'importo incentivato precedentemente calcolato, si applicano le seguenti ulteriori riduzioni premiali (tra loro alternative):

$\text{contributo incentivato} \times C_p = \text{contributo straordinario}$
--

### Cp 1 - Prima casa

Obiettivo: agevolare la realizzazione di interventi di edificazione minore assimilabili alla cosiddetta "edilizia di necessità", finalizzati a soddisfare l'esigenza primaria della prima casa.

Al fine di agevolare la realizzazione di interventi di edificazione minore assimilabili alla cosiddetta "edilizia di necessità" (con esclusione di quelli ricadenti nelle nuove zone di espansione assoggettate a PUA), l'importo del contributo straordinario incentivato **è ridotto, per una sola volta, del 50% sui primi 600mc** da destinare alla prima casa di abitazione (in riferimento alla definizione di cui alla L.r. n. 14/19, art. 2, comma 1, lett. g).

### Cp 2 - Zone "A" ed edifici tutelati

Obiettivo: recupero e riqualificazione dei centri storici e degli edifici oggetto di tutela

Considerato l'obiettivo prioritario del recupero e riqualificazione dei centri storici e degli edifici oggetto di tutela, il contributo straordinario relativo alle ulteriori volumetrie (ovunque localizzate) viene ridotto nella seguente misura:

- del 50% se contestuale ad interventi di recupero, con conservazione dei manufatti di pregio, del patrimonio edilizio esistente compresi i cambi d'uso, con volumetria non inferiore al 100% dei nuovi volumi;
- del 25% se contestuali ad altri interventi di recupero e riqualificazione con volumetria non inferiore al 50% dei nuovi volumi.

Per recupero di manufatti esistenti di pregio, si intendono quelli riferiti a fabbricati assoggettati a grado di tutela 1 o 2 definiti dall'art. 51 delle NTO del PI che si trovino in condizioni di conservazione scadente o pessimo tale da non renderli agibili se non subordinatamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia parziale (se ammessa).

A garanzia del recupero da realizzare, prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere stipulata garanzia fideiussoria di importo equivalente alla riduzione di contributo straordinario calcolata.

Tale garanzia fideiussoria dovrà prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi; dovrà inoltre soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.

La garanzia fideiussoria potrà essere svincolata, previa richiesta scritta, in sede di presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità del volume recuperato.

La segnalazione certificata per l'agibilità del nuovo volume non può essere inoltrata prima di tre mesi da quella relativa al volume recuperato.



**Procedimento di calcolo del Contributo Straordinario**

***Contributo straordinario = contributo base x condizioni incentivanti x condizioni premiali***

### **3. ESEMPLIFICAZIONI E MODALITA' APPLICATIVE A CASI PARTICOLARI**

Si descrivono di seguito alcune modalità esemplificative anche in riferimento a casi particolari per la coerente applicazione del contributo straordinario; per le situazioni non contemplate si opera per analogia.

#### **3.1 Trasformazione di area agricola in zona non agricola (residenziale, produttiva, commerciale/direzionale ecc.):**

Il contributo straordinario base (in opere, area o contributo economico) equivale ad un terzo del plusvalore determinato dalla variazione dello strumento urbanistico (PI) calcolato sull'intera superficie o volume come quantificato nella tabella 1.

#### **3.2 Trasformazione in ambiti di edificazione diffusa o assimilabili mediante indicazione puntuale di P.I.**

Nel caso di attribuzione di un indice edificatorio fondiario, di un'indicazione puntuale di PI o di attribuzione aggiuntiva di una potenzialità edificatoria, si applica il criterio definito al precedente punto 3.1) dove il valore base della plusvalenza è stabilito in € 69/mc. Sono fatte salve tutte le altre condizioni premiali o incentivanti.

#### **3.3 Recupero del patrimonio edilizio esistente e cambi d'uso**

Tra gli obiettivi del PAT vi è il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione del territorio attraverso la rimozione delle opere incongrue con il contesto insediativo, ambientale e paesaggistico e il miglioramento della qualità urbana e territoriale (artt. 35 e 37 delle NT) demandando al PI l'indicazione delle destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola (art. 55).

In attuazione delle diverse fattispecie sopra richiamate, il contributo straordinario viene così declinato:

##### **3.3.a. Recupero dei manufatti senza cambio d'uso e nessun incremento volumetrico o di SLP**

Non è previsto alcun contributo straordinario ritenendosi compensato l'interesse pubblico con il recupero delle volumetrie esistenti.

##### **3.3.b credito edilizio a seguito di riqualificazione e riconversione (opere incongrue ed elementi di degrado, art. 37 del PAT)**

**3.3.b.1** La sostituzione edilizia con riconversione in loco (se ammessa dal P.I.) fino al 20 % del volume legittimamente esistente non è soggetta a contributo straordinario ritenendosi compensato l'interesse pubblico con il recupero parziale delle volumetrie esistenti. Nel caso di recupero con riconversione oltre il 20% del volume esistente, il contributo straordinario è determinato in rapporto alla plusvalenza indicata in tabella n. 1 e corrispondente al volume riconvertito.

**3.3.b.2** Nel caso in cui la trasformazione produca un credito edilizio, annotato nell'apposito registro, il contributo straordinario è determinato in rapporto alla plusvalenza indicata in tabella e corrispondente al volume riconvertito nella zona di *atterraggio* del credito.

**3.3.b.3** Nel caso in cui il credito edilizio sia speso in un ambito di edificazione diffusa si applica il criterio di cui al precedente punto 3.2.

### 3.3.c Cambio di destinazione d'uso

Per il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante o comunque in grado di incidere significativamente sul valore dell'immobile, il contributo straordinario sarà ordinariamente negoziato di volta in volta, previa approvazione della Giunta, sulla base dell'effettiva plusvalenza generata e delle mitigazioni richieste dal Piano, pur essendo consentita, nei casi più semplici e in corrispondenza di variazione di zona, la quantificazione del contributo straordinario nella misura di un terzo della plusvalenza indicata in tabella 1.

### 3.4 Recupero di annessi non più funzionali alla conduzione del fondo

Il recupero a fini residenziali (o ad usi comunque compatibili previsti dal PI) degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo individuati dal PI, è assoggettato ad un contributo straordinario calcolato con il criterio generale, rapportato alla volumetria riconvertita. Nel caso in cui l'annesso recuperato continui a ricadere in zona agricola si applica al valore base di plusvalenza di € 69/mc in analogia a quello degli ambiti di edificazione diffusa. L'importo del contributo straordinario relativo al recupero del volume esistente, moltiplicato per le condizioni Ci e Cp, viene ulteriormente moltiplicato per la somma dei valori degli indicatori temporali e localizzativi di seguito riportati:

	indicatori	A	B	C	D	E
1 indicatore	data di rilascio del titolo abilitativo.	a) prima del 18.09.1978 (L.R. 58/78)	b) Dopo il 18.09.1978 e prima 23.03.1985 (LR 24/85)	c) Dopo il 23.03.1985 e prima 22.10.2004 (LR 11/04)	d) Dopo il 22.10.2004 ma prima del 27/11/2009 (adozione del PAT) e sia finito almeno al grezzo	e) Dopo il 27/11/2009 (adozione del PAT) e sia finito almeno al grezzo
	Fattore moltiplicativo	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,7</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>
2. indicatore localizzativo	Loc.	1. Zona residenziale di completamento	2. Ambito di edificazione diffusa	3. Zona agricola		
	Fattore moltiplicativo	<b>0,05</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>		

Per l'eventuale incremento volumetrico si applica il criterio di cui al punto 3.2

### 3.5 Ambiti produttivi di riqualificazione

Considerando la particolarità e le necessità che contraddistinguono ogni attività produttiva, la Giunta comunale perseguendo i criteri generali stabiliti dal PAT concorderà valori economici frutto di una più approfondita analisi dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica dei suoli, trasferimento attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori...).

### 3.6 Attività produttive oggetto di intervento ai sensi della LR 55/12 (SUAP)

Per l'ampliamento o l'insediamento di singole attività produttive ai sensi della LR 55/12, artt. 3 e 4, il contributo straordinario è calcolato con i criteri generali di cui al punto 3.1 precedente; la zona di riferimento per il calcolo della plusvalenza base di cui alla tabella 1 è:

- quella di appartenenza dell'attività in caso di ampliamento di attività insediata in zona propria;
- nel caso di attività insediata fuori zona si applica il valore indicato dalla tabella stessa;
- nel caso di insediamento ricadente in zona agricola ma adiacente alla zona produttiva, il valore è quello della zona produttiva adiacente.

#### **4. Diverse modalità applicative**

Le modalità applicative descritte nei punti precedenti, potranno assumere declinazioni diverse in rapporto a particolari situazioni territoriali e alle specifiche strategie definite dal PAT e dal PI ma, in ogni caso, dovranno essere assicurate le finalità e le funzioni proprie di ciascuno strumento, oltre al rispetto dei principi di trasparenza, di partecipazione e di efficacia delle azioni della pubblica amministrazione, secondo l'esplicito dettato dell'art. 2 della LR 11/04.

Tali eventuali diverse modalità di declinazione del contributo straordinario da adottare in sede negoziale, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale e potranno riguardare, a titolo di esempio:

- l'adozione di provvedimenti propedeutici al superamento di limitazioni insediative quali la riduzione di fasce di rispetto, la localizzazione degli edifici, il riordino insediativo, l'applicabilità di favorevoli disposizioni legislative, ecc.;
- qualora ammesso dallo strumento urbanistico o dalla normativa di riferimento, il riconoscimento al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare soluzioni architettonico/progettuali diverse da quelle indicate dalla normativa generale, in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata (anche attingendo al Prontuario per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente) mediante:
  - descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
  - descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti nella zona od oggetto di apposita schedatura ;
  - descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).
  - descrizione degli interventi previsti a favore dell'edilizia sostenibile.

#### **5. MODALITÀ DI CORRESPONSIONE**

Nel caso in cui il valore del contributo straordinario sia monetizzato, il corrispondente versamento al Comune dovrà avvenire ordinatoriamente in analogia al pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire (o altro titolo idoneo) ai sensi del DPR 380/01, art. 16, con possibilità di rateizzazione.

Previa approvazione della Giunta comunale, potrà essere concordata una diversa articolazione dei pagamenti, in particolare per il saldo, in presenza di importi rilevanti o conseguenti ad operazioni di particolari complessità e previa idonea garanzia prestata al Comune.