

prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo definita ai sensi dell'art. 18 del TU.

Il contributo *non è dovuto*:

- per le nuove costruzioni nelle zone agricole, comprese le abitazioni;
- per le opere pubbliche realizzate dai soggetti competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

Contributo commisurato al costo di costruzione

Il contributo è determinato applicando un'aliquota variabile dal 5 al 20% sul costo di costruzione determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai "costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata" e agli indici ISTAT.

La *superficie complessiva (SC)*, cui applicare il costo unitario di costruzione, è calcolata con la formula (DM 10 maggio 1977, n. 801):

$$SC = SU + 60\% SNR$$

dove:

SU = *superficie utile abitabile*, pari alla superficie netta calpestabile complessiva;

SNR = *superficie non residenziale* destinata a "servizi e accessori": cantine, soffitte, locali tecnici, autorimesse, balconi, logge, porticati, androni di ingresso.

Il costo può essere aumentato fino al 50% per caratteristiche tipologiche del fabbricato al di sopra della media in funzione della dimensione dei singoli alloggi e di altre caratteristiche particolari (più di un ascensore, altezza netta dei vani superiore a 3 m, piscina ecc.). L'aumento è ottenuto maggiorando la superficie complessiva con appositi coefficienti.

Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono eseguite su iniziativa del Comune, ma chi ha edificato deve pagare il relativo contributo. Il titolare del permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, in cambio di una riduzione o dell'esenzione dal pagamento dei relativi oneri.

Il contributo è fissato dai Comuni *per metro cubo vuoto per pieno o per metro quadrato di superficie* in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce in relazione:

- all'ampiezza e all'andamento demografico dei Comuni;
- alle caratteristiche geografiche dei Comuni;
- alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Tali oneri sono aggiornati periodicamente in relazione ai costi prevedibili per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le **opere di urbanizzazione** sono definite dalla legge come segue:

- *opere di urbanizzazione primaria* (art. 4, legge n. 847 del 29.09.1964): strade residenziali, parcheggi, fognature e impianti di depurazione, rete idrica, elettrica, gas, telecomunicazioni, illuminazione pubblica, verde attrezzato ecc.
- *opere di urbanizzazione secondaria* (art. 44, legge n. 865 del 22.10.1971): asili nido e scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, edifici per il culto, impianti sportivi di quartiere, centri municipali, sociali, sanitari, aree verdi e per lo sport.

2.1.4 Certificazione di agibilità

Il certificato di agibilità è un provvedimento amministrativo rilasciato dall'amministrazione comunale che attesta la sussistenza delle condizioni di *sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico* degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente (art. 24, DPR n. 380/2001).