



COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Via Carebbio 32 - Cap. 25046 - P.I. 00724650981 - C.F. 82001930179

Tel. 030/7750750 e-mail: municipio@comune.cazzago.bs.it

www.comune.cazzago.bs.it

Regolamento per la gestione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori.

Borsino Immobiliare.



Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx

NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

- art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- articoli 2.10 e 4.8, comma 15, delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di C.C. n. 19 del 07/04/2016.



INDICE:

Art. 1	Premessa.....	<i>pag. 2</i>
Art. 2	Normativa di riferimento.....	<i>pag. 2</i>
Art. 3	Oggetto e obiettivi del regolamento.....	<i>pag. 2</i>
Art. 4	Origine e destinazione dei diritti edificatori.....	<i>pag. 3</i>
Art. 5	Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei nuclei di antica formazione (NAF).....	<i>pag. 4</i>
Art. 6	Definizione dei coefficienti per la calibrazione dell'incentivazione e accesso agli incentivi.....	<i>pag. 6</i>
Art. 7	Certificato dei diritti edificatori.....	<i>pag. 7</i>
Art. 8	Struttura e funzione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori.....	<i>pag. 8</i>
Art. 9	Gestione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori.....	<i>pag. 8</i>
Art. 10	Modalità di trasferimento dei diritti edificatori.....	<i>pag. 9</i>
Art. 11	Durata ed estinzione dei diritti edificatori.....	<i>pag. 9</i>
Art. 12	Pubblicità del registro delle cessioni dei diritti edificatori e modalità di consultazione.....	<i>pag. 9</i>
Allegato A	Individuazione del distretto territoriale di appartenenza.....	<i>pag. 10</i>
Allegato B	Modulo di istanza per il rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori e per l'iscrizione al Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori.....	<i>pag. 11</i>
Allegato C	Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori.....	<i>pag. 16</i>



Art. 1 – PREMESSA

1. L'Amministrazione Comunale è dotata di un Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 19 del 04/05/2007, pubblicato sul B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n. 40 del 03/10/2007.

Negli anni successivi sono state approvate 4 varianti allo strumento urbanistico comunale in particolare:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 07/11/2008 è stata approvata la I variante al P.G.T. relativa a modifiche parziali al Piano delle Regole, il cui avviso è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e concorsi n. 5 del 04/2/2009
- con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 09/06/2010 è stata approvata la II variante al Piano di Governo del Territorio, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e concorsi n. 37 del 15/09/2010;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 18/01/2011 è stata approvata la III variante al Piano di Governo del Territorio, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e concorsi n. 18 del 04/05/2011;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 25/10/2013 è stata approvata la IV variante al Piano di Governo del Territorio, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e concorsi n. 51 del 18/12/2013;

Infine, con deliberazione di C.C. n. 19 del 07/04/2016 è stata approvata la Variante Generale al PGT, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 22/06/2016, con cui è stato introdotto nelle Norme Tecniche di Attuazione il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori (cd. *“Borsino Immobiliare”*).

Art. 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. L'art. 2643 del Codice Civile, disciplina gli atti soggetti a trascrizione e introduce al n. 2bis (Numero inserito dal Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70) l'obbligo di rendere pubblici mediante trascrizione *“i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”*.

2. L'art. 11, comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i. dispone che *“I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni.”*

3. Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio, agli articoli 2.10 e 4.8, comma 15, introducono meccanismi incentivanti attraverso l'applicazione di premialità volumetriche e l'istituzione di un Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori (cd. *“Borsino Immobiliare”*).

Art. 3 - OGGETTO E OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO

1. Al fine di rendere effettiva l'applicazione dei principi di cui all'art. 11 della Lr. 12/2005 s.m.i., e favorire il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 2.10 delle disposizioni attuative del PGT, è istituito presso l'ufficio tecnico del Comune il **Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori** nel quale sono annotati i diritti di edificazione maturati a seguito degli interventi edilizi nei nuclei antichi per cui tali premialità sono previste dal PGT.

2. Il presente regolamento disciplina:

- le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
- la forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
- il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
- la pubblicazione e la consultazione del registro.



Art. 4 - ORIGINE E DESTINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI
(cfr. articolo 2.10 delle NTA del PGT)

1. Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico generale, di usufruire di una *premieria volumetrica* - espressa in slp e calcolata in metri quadrati (mq.) - che il titolare ha diritto di utilizzare nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente regolamento.

2. A seconda degli interventi che possono concorrere all'acquisizione di diritti di incentivazione, perequazione e/o compensazione (come specificati e normati dalle NTA del PGT), generalmente intesi come interventi edilizi ed urbanistici di evidente interesse generale e pubblico, è prevista la possibilità diversificata di beneficiare dei seguenti specifici meccanismi incentivanti:

- a) attraverso l'applicazione di premialità volumetriche attuabili direttamente sui siti interessati dagli interventi;
- b) con la maturazione di premialità volumetriche commerciabili e trasferibili all'interno di specifici Ambiti territoriali del Tessuto Urbano Consolidato secondo le modalità stabilite dalle NTA del PGT, attraverso l'istituzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori (cd. "*Borsino Immobiliare*"), regolarmente aggiornato e reso pubblico.
Tali premialità volumetriche potranno essere liberamente commerciabili fatto salvo il costo massimo stabilito dalle NTA del PGT in 150 euro/mq. di slp.

3. Rientrano nella casistica di cui alla lettera a) del precedente comma 2 del presente articolo:

- a) gli interventi all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione che, con l'approvazione di specifico Piano di Recupero, rivestano un evidente interesse generale perseguendo obiettivi incentrati al recupero dell'immagine caratterizzante i NAF, attraverso azioni concrete volte:
 - alla riqualificazione urbana e paesaggistica;
 - alla creazione/ripristino di spazi di aggregazione sociale;
 - alla risoluzione di problematiche evidenti relative al sistema della viabilità e della sosta veicolare;
 - alla previsione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
 - all'eliminazione di attività incompatibili con il contesto storico-ambientale e con la vocazione funzionale dei Nuclei;
 - al recupero di edifici in stato di degrado o abbandono.

In tal caso, il valore incrementale funzionale all'incentivazione degli interventi è fissato nella misura massima del 10% dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero e calcolato sulla base della metodologia descritta nell'art.6.

In base alle finalità precedentemente enunciate, tali interventi dovranno perseguire gli obiettivi di cui all'articolo 5 del presente regolamento.

4. Rientrano nella casistica di cui alla lettera b) del precedente comma 2 del presente articolo:

- a) gli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma 3 del presente articolo:
 - nel caso in cui i singoli progetti di recupero non recepiscano all'interno del NAF la premialità edificatoria assentibile;
 - nel caso in cui i progetti di riqualificazione e/o riordino nel NAF prevedano la demolizione senza ricostruzione in situ di edifici classificati come A4 e/o A5 (in coerenza con le disposizioni di cui al successivo articolo 5 del presente regolamento relativamente agli interventi sugli edifici compresi nei NAF), ma prevedano l'inserimento nel "*Borsino Immobiliare*" delle potenzialità edificabili derivanti dalle sostituzioni;
- b) gli interventi puntuali di recupero di edifici appartenenti ai NAF e versanti in stato di degrado, secondo le modalità di cui all'articolo 5 del presente regolamento.

Nei casi di cui alla precedente lettera a) del presente comma, il valore incrementale funzionale all'incentivazione degli interventi è fissato nella misura massima del 15,00% dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero (come stabilito dal comma 5 dell'art. 11 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.) e



sarà, caso per caso, da quantificarsi puntualmente secondo la metodologia indicata agli articoli 5 e 6 del presente regolamento.

Nei casi di cui alla precedente lettera b) del presente comma, il valore incrementale funzionale all'incentivazione degli interventi è fissato nella misura massima del 25,00% dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero e sarà, caso per caso, da quantificarsi puntualmente secondo la metodologia indicata agli articoli 5 e 6 del presente regolamento.

5. Per i casi di cui al precedente comma 4, lettere a) e b), l'iscrizione delle potenzialità edificatorie nel "Borsino Immobiliare" potrà avvenire esclusivamente dopo la stipula di una convenzione urbanistica (ovvero di atto d'obbligo) riferita agli interventi all'interno dei nuclei antichi. In ogni caso, i diritti edificatori derivanti dalla demolizione di edifici privi di valore storico-testimoniale non potranno essere inseriti nel "Borsino Immobiliare" fino all'avvenuta demolizione degli edifici stessi.

Art. 5 - INCENTIVAZIONE, PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) (cfr. articolo 4.8 comma 15 delle NTA del PGT)

1. Il presente articolo disciplina i coefficienti per la calibrazione dell'incentivazione ai sensi dell'art. 4.8 comma 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano di Governo del Territorio.
2. All'interno dei NAF, previa approvazione di Piano Attuativo (anche in variante al Piano delle Regole), è possibile introdurre meccanismi di incentivazione, compensazione e perequazione in base ai contenuti di cui al precedente articolo 4 del presente regolamento, con le precisazioni e le indicazioni riportate al successivo comma.
3. Potranno essere oggetto delle incentivazioni previste dall'articolo 4 del presente regolamento gli interventi che, in base alle finalità enunciate al medesimo articolo, perseguiranno i seguenti obiettivi guida.

Gli interventi dovranno primariamente riguardare immobili inutilizzati e riutilizzabili o riconvertibili ai fini abitativi (in base alle destinazioni ammesse nei NAF dalle NTA). Gli incentivi previsti saranno accreditati qualora il progetto concorrerà alla risoluzione di evidenti problematiche di carattere percettivo e visivo, ovvero qualora, attraverso operazioni efficaci sugli immobili, sia possibile concorrere alla risoluzione di condizioni di degrado.

In ogni caso, il progetto di sistemazione e recupero dovrà essere esteso a tutte le pertinenze (anche scoperte) del corpo edilizio principale, pertinenze che, in ordine ai principi generali del Piano, dovranno perfettamente contestualizzarsi nel sistema ambientale, con particolare riferimento all'uso dei materiali, delle essenze arboree ed arbustive, dei cromatismi.

I progetti dovranno tendenzialmente interessare un intero corpo di fabbrica autonomo, evitando azioni di recupero parziale riconducibile alla mera proprietà.

Non concorreranno all'applicazione degli incentivi di cui al presente comma gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

A. Obiettivo

Recupero e riqualificazione dei NAF per:

1. risolvere problematiche connesse a diversi livelli di degrado:

- a) degrado ambientale, determinato da:

- incuria ed assenza di manutenzione degli immobili;
- inutilizzo e/o abbandono degli edifici;

- b) degrado sociale, sia esso:

- connesso alla qualità della vita in ambiti/edifici degradati;
- dovuto a sovraffollamento dei locali ed agli effetti conseguenti;

2. elevare la qualità:

- a) di luoghi ed edifici:

- direttamente interessati dagli interventi;



- che beneficiano indirettamente degli interventi di riqualificazione (contesto di riferimento degli interventi);
- b) delle dinamiche socio-economiche, anche grazie:
 - all'elevazione dell'attrattività dei luoghi;
 - all'accrescimento del potenziale per nuove attività compatibili;
 - all'eliminazione dei fattori degradanti.

B. Parametrizzazione degli incentivi

1. Premialità volumetrica (espressa in slp)

Ai fini dell'obiettivo di recupero e riqualificazione precedentemente enunciato, si individua come primo elemento premiale l'accesso alle percentuali di incremento del peso insediativo ammissibile stabilite, nella misura massima, dall'articolo 4 del presente regolamento.

Tali valori massimi andranno, di volta in volta, puntualmente dimensionati alla luce di un sistema di elementi/fattori per la parametrizzazione di coefficienti funzionali alla specifica calibrazione del livello di ogni intervento, sulla base di quanto in seguito specificato.

C. Definizione degli indicatori influenti nella determinazione puntuale del livello di premialità

1. Indicatori per l'applicazione della premialità volumetrica (espressa in slp)

a) Elementi derivanti da quanto definito dal PGT

Per l'attribuzione ad ogni singola proposta dello specifico livello di premialità ci si dovrà basare *in primis* sugli elementi territoriali ed urbanistici definiti dal Piano e relativi alla localizzazione degli interventi, alle previsioni urbanistiche al contorno ed a quelle di cui all'analisi di dettaglio sui NAF.

1. Valore architettonico/ambientale dei fabbricati (corrispondente alla c.d. categoria d'intervento) ed eventuale presenza di emergenze notevoli, quali:

- elementi architettonici e/o decorativi degli edifici, esterni e/o interni;
- elementi integrativi dell'ambito di contesto dell'intervento.

Primo elemento per la valutazione del "peso" del progetto di riqualificazione sarà il valore intrinseco degli edifici oggetto di recupero (il cui valore architettonico/ambientale è fissato dalla categoria d'intervento ad esso attribuita); il rilievo dell'intervento sarà attribuito secondo la scalarità del valore delle categorie d'intervento (A1-A2-A3-A3*-A4 e A5), con la possibilità di un'elevazione della rilevanza del progetto in relazione alla presenza di elementi integrativi propri del fabbricato (elementi architettonico-decorativi da conservare) o delle pertinenze (fontane, lavatoi, muri di recinzione, ecc.) di rilevato valore per cui il progetto assicurerà le opportune misure valorizzative (il progetto dovrà testimoniare la presenza di tali elementi integrativi anche in approfondimento a quanto rappresentato nelle cartografie di Piano mediante documentazione sufficientemente esaustiva che dovrà far parte integrante della proposta da parte dei privati).

2. Distretto territoriale d'appartenenza, ovvero:

- interventi interni al perimetro dei nuclei principali (in rosso nella planimetria Allegato A);
- interventi nei nuclei secondari e/o di origine rurale (in verde nella planimetria Allegato A)

Elemento funzionale all'attribuzione del valore del progetto di recupero sarà il distretto territoriale ove s'inserisce l'intervento. In relazione agli ulteriori obiettivi del PGT riguardo all'accrescimento del potenziale attrattivo del territorio, avranno rilevanza maggiore gli interventi che potranno determinare il miglioramento dell'immagine del Comune laddove la vita economica e sociale della realtà comunale è maggiormente concentrata. In linea generale, potranno rivestire pertanto un ruolo di maggior rilievo gli interventi di recupero nei NAF principali, mentre avranno rilevanza tendenzialmente minore quelli rivolti alle frazioni di minore centralità nel sistema complessivo delle funzioni economico-amministrative (o prevalentemente residenziali/rurali).

3. Sistema di contesto degli interventi, ovvero:

- interventi in fregio agli spazi pubblici ed ai luoghi di aggregazione principali;
- interventi di rilievo in relazione alla cornice ambientale d'appartenenza, alla quale gli edifici oggetto d'intervento sono percettivamente connessi rispetto ai principali assi di fruizione del territorio;
- interventi prossimi a specifici ambiti di interesse storico-naturalistico-paesaggistico.



Oltre al distretto territoriale d'appartenenza, diventano ulteriore elemento potenziale di accrescimento della rilevanza degli interventi i luoghi specifici dove il progetto si inserisce. Nell'ottica riqualificativa generale dell'immagine del Comune saranno infatti da considerarsi i fattori che interrelazionano gli immobili alla fruizione dei luoghi da parte della comunità, sia che essa sia connessa alla vivibilità ordinaria da parte della popolazione negli spazi d'aggregazione esistenti o pianificati dal PGT, sia che si tratti di ipotesi con potenziali riflessi positivi in termini di accrescimento del potenziale di luoghi di richiamo extra-territoriale (storico-artistico o di tipo naturalistico).

b) Ulteriori elementi per la risoluzione di fenomeni di degrado non puntualmente rilevabili dal PGT

Con riferimento agli obiettivi di risoluzione delle problematiche connesse al degrado, per l'attribuzione ad ogni singola proposta dello specifico livello di premialità, ci si potrà basare su ulteriori elementi conoscitivi che potranno essere testimoniati dai proponenti dei progetti attraverso specifica documentazione a supporto delle proposte di recupero delle realtà in contrasto con l'indirizzo generale del Piano verso gli episodi di degradamento, sia ambientale che sociale.

In ordine alla funzionalità degli elaborati operativi del PGT quali strumenti di pianificazione generale, le previsioni di recupero del degrado devono poter essere specificamente valutate sulla base di dati ed informazioni che non possono essere assunti nello strumento stesso, ma che, in linea con gli obiettivi interdisciplinari del Piano e in base agli indirizzi del corpo normativo, possono integrare la documentazione a disposizione del Comune fornendo elementi funzionali al giudizio delle proposte da parte dei competenti Uffici tecnici ed Organi amministrativi. Pertanto, l'accrescimento del valore del progetto di recupero potrà avvenire qualora i privati intendessero porsi come riferimento concreto nella collaborazione sinergica con il Comune, testimoniando la presenza di condizioni di degrado non rilevabili dall'apparato tecnico dell'Amministrazione Pubblica e, conseguentemente, proponendo idonee soluzioni che potranno beneficiare di una ulteriore premialità dimensionata in funzione degli elementi di tipologia e livello del degrado sotto riportati.

1. Tipologia di degrado:

- ambientale;
- sociale.

2. Livello di degrado:

- degrado esclusivamente percettivo;
- degrado che comporta la precarietà dell'utilizzo degli immobili;
- degrado che determina l'inagibilità/l'inutilizzabilità degli immobili.

Ciò tenendo in debito conto il fatto che il degrado ambientale e quello sociale risultano essere pressoché indissolubili, sia che sia l'uno a favorire l'altro o viceversa. Le condizioni di degrado fisico dei fabbricati saranno da certificare in base ad un rilievo adeguatamente approfondito degli edifici, sia internamente che esternamente. Sarà quindi da tener conto dei riflessi del progetto di recupero sull'utilizzabilità degli immobili, anche con riferimento ai fattori di accrescimento della qualità della vita, sia in relazione a strutture e pertinenze (qualità architettonica, finiture, ecc.), sia in relazione al loro potenziale utilizzo (funzionalità igienico-sanitaria, dimensione degli alloggi, ecc.).

**Art. 6 - DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI PER LA CALIBRAZIONE DELL'INCENTIVAZIONE
E ACCESSO AGLI INCENTIVI
(cfr. articolo 4.8 comma 15 letterE D. e E. delle NTA del PGT)**

Il presente articolo definisce le linee guida e stabilisce la scala premiale di base in relazione all'importanza dei fattori da considerare (cfr. precedente paragrafo C).

a) In base agli elementi forniti dal PGT (paragrafo precedente, C.1.a)

1. (1a) Consistenza dei fabbricati (categoria d'intervento): punti da 0 a 4
- edifici con categoria d'intervento A1: **4,00 punti;**
 - edifici con categoria d'intervento A2: **3,00 punti;**
 - edifici con categoria d'intervento A3*: **2,00 punti;**
 - edifici con categoria d'intervento A3: **1,00 punto;**
 - edifici con categoria d'intervento A4 o A5: **0,00 punti.**



Nel caso di interventi che riguardino più edifici, il punteggio è da attribuirsi complessivamente, calibrando i punti associati alle categorie d'intervento in rapporto alle slp oggetto di recupero. Pertanto, si dovranno calcolare le incidenze percentuali sulla slp complessiva (n) delle slp diversificate secondo le categorie d'intervento (x% di n); il punteggio massimo corrispondente ad ogni categoria (p) andrà quindi moltiplicato per il coefficiente di riduzione corrispondente alla percentuale sulla slp totale (x%*p), determinando così i punteggi parziali per categoria d'intervento (pp). Il punteggio complessivo (P) dell'intervento sarà dato dalla somma di tali punteggi parziali (pp).

(1b) Elementi architettonici e/o decorativi (esterni e/o interni) degli edifici: punti da 0 a 2

- esterni e in fregio a spazi pubblici: **2,00 punti**;
 - esterni e verso proprietà private aperte al pubblico: **1,50 punti**;
 - interni e in edifici pubblici o aperti al pubblico: **1,00 punti**;
 - interni e in edifici privati o assenti: **0,00 punti**.
2. Distretto territoriale d'appartenenza: punti da 2 a 4
- interventi nei nuclei principali: **4,00 punti**;
 - interventi nei nuclei secondari e/o di origine rurale: **2,00 punti**;
3. Sistema di contesto degli interventi: punti da 2 a 4
- interventi in fregio a spazi pubblici, ecc.: **4,00 punti**;
 - interventi di rilevanza in base al contesto ambientale: **3,00 punti**;
 - interventi prossimi ad ambiti di richiamo storico-naturalistico-paesaggistico: **2,00 punti**.

b) Testimonianza del degrado con il contributo dei privati (paragrafo precedente, C.1.b)

Nel caso gli interventi riguardino proposte funzionali anche alla risoluzione di fenomeni di degrado ambientale-sociale, il punteggio dei singoli progetti determinato in base a quanto sinora codificato potrà essere elevato fino ad un massimo di ulteriori **10 punti**.

4. livello del degrado testimoniato, in relazione al fatto che si tratti fenomeni di:
- degrado esclusivamente percettivo: **3 punti**;
 - degrado che comporta la precarietà dell'utilizzo degli immobili: **6 punti**;
 - degrado che determina l'inagibilità/l'inutilizzabilità degli immobili: **10 punti**.

E. Accesso agli incentivi

In relazione a quanto fissato al precedente paragrafo D, il punteggio massimo configurabile per ogni intervento sarà di **24 punti**.

In base all'attribuzione dei punteggi ai singoli progetti (come specificato al precedente paragrafo D ed in seguito all'approvazione del Regolamento specifico), l'accesso agli incentivi premiali potrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito riportato.

- a) Per interventi che abbiano un punteggio **pari o superiore a 18 punti** sarà possibile accedere al massimo incremento ammissibile ai sensi dell'articolo 2.10 delle NTA.
- b) Per interventi che abbiano un punteggio **pari o compreso fra 13 e 17 punti** sarà possibile accedere ai 2/3 (due terzi) del massimo incremento ammissibile ai sensi dell'articolo 2.10 delle NTA.
- c) Per interventi che abbiano un punteggio **pari o compreso fra 9 e 12 punti** sarà possibile accedere ad 1/3 (un terzo) del massimo incremento ammissibile ai sensi dell'articolo 2.10 delle NTA.
- d) Per interventi che abbiano un punteggio **pari o inferiore a 8 punti non** sarà possibile accedere agli incrementi premiali di cui all'articolo 2.10 delle NTA.

Art. 7 - CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Ai fini dell'utilizzo delle premialità volumetriche descritte nel presente regolamento, viene rilasciato ai proprietari degli immobili oggetto di intervento il c.d. "**certificato dei diritti edificatori**" in un unico esemplare.



2. L'utilizzo delle premialità volumetriche è consentito dalla data di rilascio del suddetto certificato dei diritti edificatori e ogni istanza di intervento - che comporti utilizzazione dei predetti diritti - deve essere accompagnata dal relativo certificato.
3. Il certificato dei diritti edificatori verrà rilasciato dall'ufficio tecnico comunale a seguito conseguimento dell'agibilità dell'immobile che ha dato origine alle premialità volumetriche relative al certificato stesso.
4. In caso di alienazione parziale dei diritti edificatori maturati mediante un intervento edilizio, è possibile chiedere il rilascio di più certificati relativi alle quote di diritti edificatori che si intendono alienare e a quelle che si intendono tenere. In questo caso, il certificato dei diritti edificatori iniziale, è sostituito con più certificati la cui sommatoria corrisponde al quantitativo dei diritti corrispondenti al certificato iniziale.
5. Ogni certificato dei diritti edificatori è soggetto all'imposta di bollo e al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dalla Giunta Comunale.

Art. 8 - STRUTTURA E FUNZIONE DEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. I certificati di cui all'art. 7 e i diritti di edificazione maturati a seguito degli interventi edilizi nei nuclei antichi, per cui tali premialità sono previste dal PGT, sono annotati nel **Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori**.
2. Il registro dei diritti edificatori contiene le seguenti informazioni (allegato C):
 - 1) numero progressivo del certificato dei diritti edificatori;
 - 2) data del certificato;
 - 3) titolare del certificato;
 - 4) entità dei diritti edificatori rilasciati in mq. di s.l.p.;
 - 5) Immobile di generazione (dati catastali) e titolo edilizio;
 - 6) Annotazione di successive volturazioni mediante il numero progressivo di riferimento
 - 7) Note
3. Al fine di avviare il meccanismo delle cessioni dei diritti edificatori relativi alle premialità volumetriche previste dal PGT ed incentivare i cittadini a presentare istanze volte al recupero dei centri storici, il Comune attribuisce a se stesso una quota di diritti edificatori di *start up* pari a 500 mq. di SLP da alienare in lotti mediante asta pubblica.

Art. 9 - GESTIONE DEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. L'iscrizione nel Registro di cui all'art. 8 ed il rilascio del relativo certificato dei diritti edificatori avviene su richiesta del soggetto avente titolarità a richiederlo in funzione delle previsioni del PGT, sulla base del modello di cui all'allegato B del presente regolamento.
2. Possono presentare istanza per l'ottenimento delle premialità volumetriche di cui al presente regolamento tutti i proprietari degli immobili a cui il Comune abbia rilasciato il titolo edilizio per interventi ammessi a premialità successivamente alla data di adozione della V variante – variante generale – al Piano di governo del Territorio. Sono inclusi anche i titoli edilizi rilasciati dal Comune successivamente alla data di adozione della V variante per interventi di variante essenziale a interventi ammessi a premialità. Sono escluse le istanze di autorizzazioni edilizie in sanatoria.
3. Gli interventi edilizi che possono sfruttare le premialità volumetriche commerciabili descritte nel presente regolamento sono quelli definiti dalle NTA del vigente PGT.



Art. 10 - MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. I diritti edificatori di ragione privata generati o riconosciuti nelle forme e secondo le modalità sopra esposte, sono commerciabili mediante contratti interprivati nel rispetto di quanto dispone l'art. 2643 n. 2bis del Codice Civile. Il trasferimento dei diritti edificatori deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 n. 2bis del Codice Civile.
2. Al contratto riguardante il trasferimento dei diritti edificatori deve essere allegato, pena nullità, il certificato dei diritti edificatori, in originale rilasciato dal Comune al titolare - venditore.
3. Nel medesimo contratto, pena nullità, deve essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale l'avvenuto acquisto dei diritti edificatori ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel registro a favore del nuovo avente titolo, pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Art. 11 - DURATA ED ESTINZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzare tali diritti per uno degli interventi per cui le NTA prevedono l'applicazione del Borsino Immobiliare, deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo il relativo certificato. L'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal Registro comunale della cessione dei diritti edificatori e, se il nominativo corrisponde, procede con l'istruttoria della pratica. Se il nominativo non corrisponde, l'ufficio competente deve comunicarlo al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto trascritto di acquisto dei diritti edificatori. In mancanza non potrà utilizzare i diritti edificatori di cui dichiara di essere titolare.
2. Il certificato e l'iscrizione al registro dei diritti edificatori perderanno ogni efficacia in uno o entrambi i casi seguenti:
 - se viene approvata una variante al Piano di Governo del Territorio che di fatto non preveda più l'utilizzo del Borsino Immobiliare;
 - se non viene presentata agli atti comunali l'istanza (pratica edilizia) all'edificazione entro 10 (dieci) anni dalla data di formazione del primo certificato relativo ai diritti edificatori oggetto di istanza.

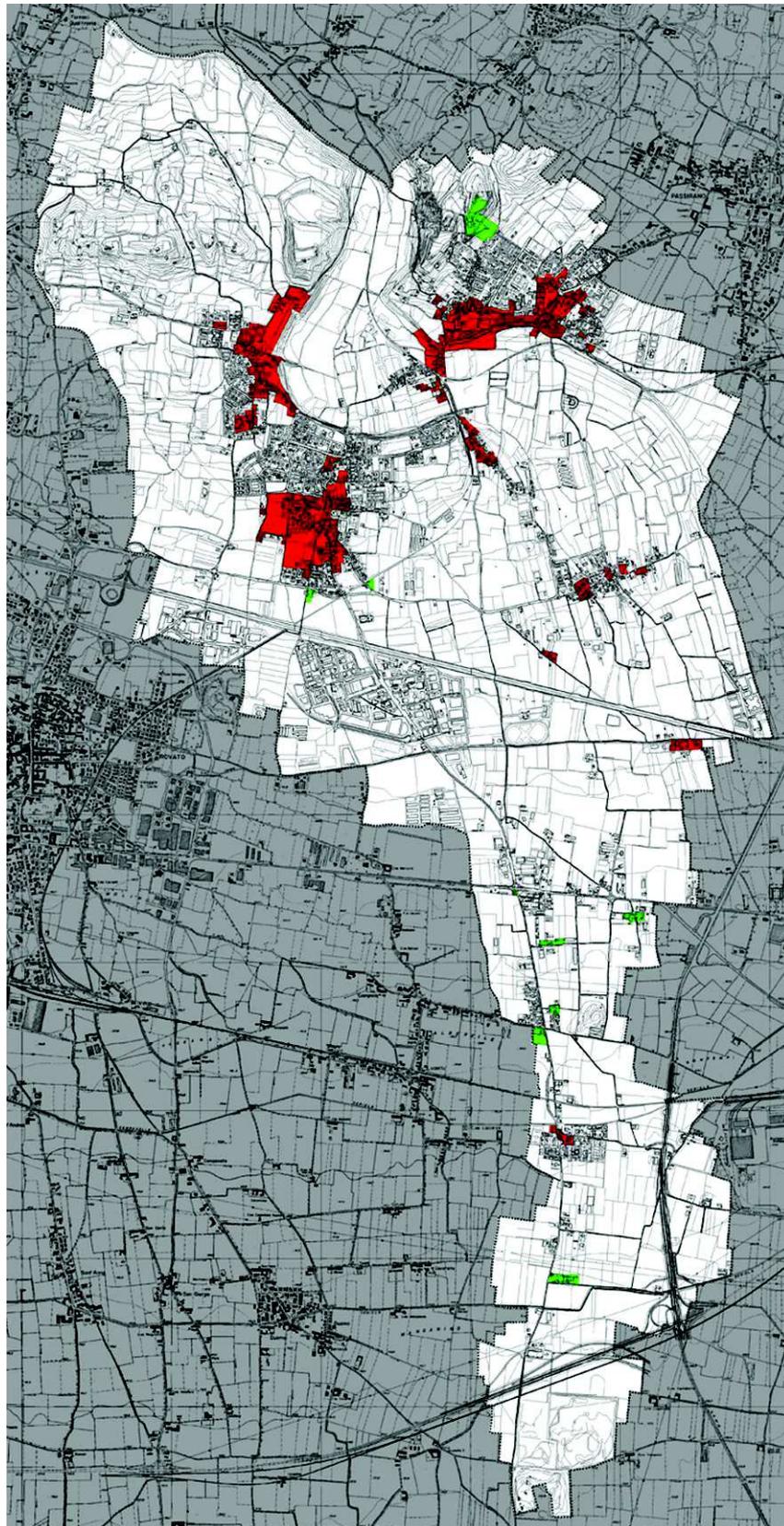
Art. 12 - PUBBLICITÀ DEL REGISTRO E MODALITÀ DI CONSULTAZIONE

1. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori - Borsino Immobiliare - è consultabile on line sul sito istituzionale del comune di Cazzago San Martino e presso la sede dell'Ente previa richiesta scritta (ai sensi di legge sull'accesso agli atti) al responsabile della tenuta del registro.
2. Il Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.32 della legge regionale n.12/2005 e s.m.i. è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.



Allegato A - INDIVIDUAZIONE DEL DISTRETTO TERRITORIALE DI APPARTENENZA

In rosso i nuclei principali in verde i nuclei secondari e/o di origine rurale.





Allegato B – FAC SIMILE DI RICHIESTA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI E DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI



COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Via Carebbio 32 - Cap. 25046 - P.I. 00724650981 - C.F. 82001930179
Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008 – e-mail: municipio@comune.cazzago.bs.it
www.comune.cazzago.bs.it

BORSINO IMMOBILIARE

OGGETTO: ISTANZA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI E DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI. CONTEGGIO DEI DIRITTI EDIFICATORI.

PRATICA EDILIZIA _____

INTESTATA A _____

Il sottoscritto _____
Nato a _____ *il* _____ *residente a* _____ *in via* _____

E

Il sottoscritto _____
Nato a _____ *il* _____ *residente a* _____ *in via* _____
in qualità di legale rappresentante della società _____

in qualità di proprietari/o dell'immobile identificato catastalmente come segue _____
e sito a Cazzago San Martino in via _____;

In relazione all'intervento di cui alla Pratica Edilizia n. _____ *per i lavori di* _____
e al seguente titolo edilizio _____;

CHIEDO/CHIEDONO

Il rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori e l'iscrizione nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori ai fini dell'utilizzo delle premialità volumetriche conseguite a seguito dell'intervento sopra descritto.

Il sottoscritto DICHIARA di essere a conoscenza di quanto previsto dal Regolamento Comunale per la gestione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori - Borsino Immobiliare;

Il sottoscritto DICHIARA di prendere atto di quanto sotto riportato:

- L'utilizzo delle premialità volumetriche è consentito dalla data di rilascio del suddetto certificato dei diritti edificatori e ogni istanza di intervento - che comporti utilizzazione dei predetti diritti - deve essere accompagnata dal relativo certificato.
- Il certificato dei diritti edificatori verrà rilasciato dall'ufficio tecnico comunale a seguito conseguimento **dell'agibilità dell'immobile** che ha dato origine alle premialità volumetriche relative al certificato stesso.
- Ogni certificato dei diritti edificatori è soggetto all'imposta di bollo e al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dalla Giunta Comunale.



- Il certificato di cui alla presente richiesta e i diritti di edificazione maturati a seguito degli interventi sopra descritti sono annotati nel **Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori**.
- Possono presentare istanza per l'ottenimento delle premialità volumetriche di cui al citato regolamento comunale tutti i proprietari degli immobili a cui il Comune abbia rilasciato il titolo edilizio per interventi ammessi a premialità successivamente alla data di adozione della V variante – variante generale – al Piano di governo del Territorio. Sono inclusi anche i titoli edilizi rilasciati dal Comune successivamente alla data di adozione della V variante per interventi di variante essenziale a interventi ammessi a premialità. Sono escluse le istanze di autorizzazioni edilizie in sanatoria.
- I diritti edificatori di ragione privata generati o riconosciuti nelle forme e secondo le modalità sopra esposte, sono commerciabili mediante contratti interpretati nel rispetto di quanto dispone l'art. 2643 n. 2bis del Codice Civile. Il trasferimento dei diritti edificatori deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 n. 2bis del Codice Civile.
- Al contratto riguardante il trasferimento dei diritti edificatori deve essere allegato, pena nullità, il certificato dei diritti edificatori, in originale rilasciato dal Comune al titolare - venditore.
- Nel medesimo contratto, pena nullità, deve essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale l'avvenuto acquisto dei diritti edificatori ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel registro a favore del nuovo avente titolo, pena l'inutilizzabilità degli stessi.
- Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzare tali diritti per uno degli interventi per cui le NTA prevedono l'applicazione del Borsino Immobiliare, deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo il relativo certificato. L'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal Registro comunale della cessione dei diritti edificatori e, se il nominativo corrisponde, procede con l'istruttoria della pratica. Se il nominativo non corrisponde, l'ufficio competente deve comunicarlo al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto notarile di acquisto dei diritti edificatori. In mancanza non potrà utilizzare i diritti edificatori di cui dichiara di essere titolare.
- Il certificato e l'iscrizione al registro dei diritti edificatori perderanno ogni efficacia in uno o entrambi i casi seguenti:
 - se viene approvata una variante al Piano di Governo del Territorio che di fatto non preveda più l'utilizzo del Borsino Immobiliare;
 - se non viene presentata agli atti comunali l'istanza (pratica edilizia) all'edificazione entro 10 (dieci) anni dalla data di formazione del primo certificato relativo ai diritti edificatori oggetto di istanza.

Si allega alla presente istanza la proposta di CONTEGGIO DEI DIRITTI EDIFICATORI effettuato sulla base del Regolamento Comunale per la gestione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori - Borsino Immobiliare.

Da tale proposta si evince che la premialità volumetrica oggetto della presente istanza è pari a mq. [REDACTED]. Tale conteggio potrà essere rivisto in sede di agibilità, sulla base di eventuali istanze di modifiche progettuali apportate alla pratica edilizia.

Distinti saluti,



BORSINO IMMOBILIARE

OGGETTO: CONTEGGIO DEI DIRITTI EDIFICATORI RELATIVI ALLA PRATICA EDILIZIA
 intestata a

TABELLA A

FATTORI PREMIALI ARTICOLO 6 DEL REGOLAMENTO DEL BORSINO IMMOBILIARE		RIFERIMENTO REGOLAMENTO	PUNTEGGIO MASSIMO	PUNTEGGIO DI PROGETTO
1	1 a	Consistenza dei fabbricati (categoria d'intervento):	articolo 6 lettera a) punto 1	punti da 0 a 4
		edifici con categoria d'intervento A1:		4,00 punti
		edifici con categoria d'intervento A2:		3,00 punti
		edifici con categoria d'intervento A3*:		2,00 punti
		edifici con categoria d'intervento A3:		1,00 punti
		edifici con categoria d'intervento A4 o A5:		0,00 punti
1	1 b	Elementi architettonici e/o decorativi (esterni e/o interni) degli edifici:	articolo 6 lettera a) punto 1	punti da 0 a 2
		Esterni e in fregio a spazi pubblici:		2,00 punti
		Esterni e verso proprietà private aperte al pubblico:		1,50 punti
		Interni e in edifici pubblici o aperti al pubblico:		1,00 punti
		Interni e in edifici privati o assenti:		0,00 punti
<p>Al fine di motivare l'assegnazione del punteggio relativo al punto 1b, descrivere di seguito la presenza di elementi integrativi propri del fabbricato (elementi architettonico-decorativi da conservare) o delle pertinenze (fontane, lavatoi, muri di recinzione, ecc.) di rilevato valore per cui il progetto assicura le opportune misure valorizzative:</p>				
2		Distretto territoriale d'appartenenza:	articolo 6 lettera a) punto 2	punti da 2 a 4
		interventi nei nuclei principali:		4,00 punti
		interventi nei nuclei secondari e/o di origine rurale:		2,00 punti
3		Sistema di contesto degli interventi:	articolo 6 lettera a) punto 3	punti da 2 a 4
		interventi in fregio a spazi pubblici, ecc.:		4,00 punti
		interventi di rilevanza in base al contesto ambientale		3,00 punti
		interventi prossimi ad ambiti di richiamo storico-naturalistico - paesaggistico:		2,00 punti



4	livello del degrado testimoniato,	articolo 6 lettera a) punto 3		
	degrado esclusivamente percettivo		3,00 punti	
	degrado che comporta la precarietà dell'utilizzo degli immobili		6,00 punti	
	degrado che determina l'inagibilità/l'inutilizzabilità degli immobili:		10,00 punti	
Al fine di motivare l'assegnazione del punteggio relativo al punto 4, descrivere di seguito le soluzioni progettuali che potranno beneficiare della premialità dimensionata in funzione degli elementi di tipologia e livello del degrado ai sensi dell'art. 5 comma 3 paragrafo C capoverso b del Regolamento per la gestione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori:				
			Punteggio massimo	Punteggio Totale
			24,00	_____

TABELLA B

DATO DI PROGETTO	slp interessata dal progetto generale di recupero:	MQ.	_____
-------------------------	--	-----	-------

INDIVIDUAZIONE DELLA CASISTICA RICHIESTA:
(EVIDENZIARE IL QUADRATINO CORRISPONDENTE)

- 1. premialità volumetriche attuabili direttamente sui siti interessati dagli interventi**
art. 4 comma 2 lettera a del Regolamento
Valore incrementale funzionale all'incentivazione **10%** dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero
- 2. premialità volumetriche commerciabili e trasferibili**
art. 4 comma 2 lettera b del Regolamento
- 2. A)** caso di cui all'art. 4 comma 4 lettera a punto primo del Regolamento
Valore incrementale funzionale all'incentivazione **15%** dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero
- 2. B)** caso di cui all'art. 4 comma 4 lettera a punto secondo del Regolamento
Valore incrementale funzionale all'incentivazione **15%** dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero
- 2. C)** caso di cui all'art. 4 comma 4 lettera b del Regolamento
Valore incrementale funzionale all'incentivazione **25%** dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero



TABELLA C

	CASO 1	CASO 2. A)	CASO 2. B)	CASO 2. C)	INCENTIVAZIONE PERCENTUALE RELATIVA AL PROGETTO:
PUNTEGGIO TOTALE TABELLA A	art. 4 comma 2 lettera a	art. 4 comma 4 lettera a punto primo	art. 4 comma 4 lettera a punto secondo	art. 4 comma 4 lettera b	
punteggio di progetto pari o superiore a 18 punti	1 x 10%	1 x 15%	1 x 15%	1 x 25%	
punteggio di progetto pari o compreso fra 13 e 17 punti	2/3 x 10%	2/3 x 15%	2/3 x 15%	2/3 x 25%	
punteggio di progetto pari o compreso fra 9 e 12 punti	1/3 x 10%	1/3 x 15%	1/3 x 15%	1/3 x 25%	
punteggio di progetto pari o inferiore a 8 punti	0 x 10%	0 x 15%	0 x 15%	0 x 25%	
					_____ %

CALCOLO DEI DIRITTI EDIFICATORI CONSEGUITI CON IL PROGETTO:

slp interessata dal progetto generale di recupero X percentuale relativa incentivazione al progetto

SLP INTERESSATA DAL PROGETTO GENERALE DI RECUPERO	INCENTIVAZIONE PERCENTUALE RELATIVA AL PROGETTO	DIRITTI EDIFICATORI CONSEGUITI CON IL PROGETTO
TABELLA B	TABELLA C	
MQ. _____	_____ %	MQ. _____

