



COMUNE DI VIONE
PROVINCIA DI BRESCIA

REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'APPLICAZIONE E LA GESTIONE
DEL PROCEDIMENTO PREMIALE DI
COMPENSAZIONE VOLUMETRICA
(CREDITI PREMIALI)

**redatto in esecuzione del Documento di Piano del P.G.T. - fascicolo "Indirizzi" -
paragrafo 3.1.3 "Tutela e conservazione dei centri e nuclei storici"**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 in data 08/03/2014

INDICE

Art. 1 - LA FUNZIONE REGOLAMENTARE	1
Art. 2 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	1
Art. 3 - CREDITI PREMIALI	1
Art. 4 - CASI DI ESCLUSIONE	2
Art. 5 - ENTITA' DEI CREDITI PREMIALI	2
Art. 6 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP).....	2
Art. 7 - SUDDIVISIONE DELLA SLP TRA DIVERSI PROPRIETARI.....	3
Art. 8 - ATTRIBUZIONE DEI CREDITI PREMIALI	3
Art. 9 - UTILIZZO DEI CREDITI PREMIALI.....	4
Art. 10 - RAPPORTO TRA CREDITI PREMIALI E VOLUME	4
Art. 11 - DURATA ED ESTINZIONE DEI CREDITI PREMIALI	4
Art. 12 - TRASCRIZIONI.....	4
Art. 13 - REGISTRO COMUNALE DEI CREDITI PREMIALI.....	4
Art. 14 - PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO.....	5
Art. 15 - RESPONSABILE DEL REGISTRO	5
Art. 16 - CERTIFICATO DEI CREDITI PREMIALI.....	5
Art. 17 - ENTRATA IN VIGORE	5

Art. 1 - LA FUNZIONE REGOLAMENTARE

Il presente regolamento costituisce uno strumento attuativo del Piano di Governo del Territorio di Vione (BS).

Le previsioni regolamentari non possono essere considerate prevalenti rispetto alle disposizioni espresse direttamente dalla legislazione nazionale e regionale nonché dal P.G.T. vigente.

Con l'entrata in vigore di previsioni legislative o pianificatorie contrastanti con le norme espresse dal presente regolamento, queste ultime cessano immediatamente di avere efficacia, anche in relazione a fattispecie non ancora definite con provvedimenti conclusivi, e l'Amministrazione Comunale cura l'adeguamento del regolamento.

Art. 2 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina l'attuazione dell'Azione di Piano definita al paragrafo 3.1.3 "Tutela e conservazione dei centri e nuclei storici" del documento "Indirizzi" del Documento di Piano del P.G.T., relativamente al procedimento premiale di compensazione volumetrica concesso per il recupero funzionale ed edilizio del patrimonio antico dei centri storici.

Art. 3 - CREDITI PREMIALI

Nelle aree ricadenti in zona A "*Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione*" come indicate nel Piano delle Regole del P.G.T., la predetta Azione di Piano prevede per gli interventi di:

c) restauro e risanamento conservativo;

d) ristrutturazione edilizia;

di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005, una premialità sotto forma di attribuzione di un incremento della Superficie Lorda di Pavimento (Slp) interessata dai suddetti interventi di recupero edilizio dei fabbricati.

Detti incrementi della Superficie Lorda di Pavimento (d'ora in avanti definiti *crediti premiali*) non potranno però essere utilizzati entro il perimetro delle zone A, ma potranno essere utilizzati per interventi edilizi da realizzare esclusivamente nei seguenti ambiti del tessuto urbano consolidato:

- ambiti B1 "*Edilizia residenziale consolidata*";
- ambiti B2 "*Edilizia residenziale consolidata, rada*";
- ambiti B3 "*Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente*";
- ambiti B4 "*Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato*";

per le destinazioni d'uso ammesse dalle rispettive norme di attuazione, fino comunque al raggiungimento di un incremento non superiore al 15% dell'edificabilità massima concessa dal Piano delle Regole in ciascuno degli ambiti suddetti, come previsto dall'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005.

I crediti premiali sono commerciabili, anche in forma frazionata, secondo le modalità definite dalla Legge e dal successivo art. 12; i medesimi sono inoltre trasmissibili agli eredi legittimi e possono formare oggetto di legati.

Art. 4 - CASI DI ESCLUSIONE

Non comporta l'attribuzione di crediti premiali il recupero edilizio dei fabbricati e/o porzioni di fabbricato esistenti richiesto ai sensi delle seguenti normative:

- sportello unico per le attività produttive si cui all'art. 97 della L.R. n. 12/2005, in attuazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010;
- pratica edilizia in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 5 - ENTITA' DEI CREDITI PREMIALI

L'entità dei crediti premiali viene calcolata in percentuale sulla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) interessata delle opere di recupero edilizio, determinata con le modalità di cui ai successivi artt. 6 e 7. Tale percentuale, diversificata in rapporto alle destinazioni d'uso consentite nel tessuto urbano d'interesse storico e architettonico (zona A), viene così determinata:

- residenza: 20%
- artigianato di servizio: 25%
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato: 30%
- attività direzionali: 25%
- attività ricettive: 30%
- attività di ristorazione e di ristoro: 30%
- attività per il benessere della persona: 25%
- attività private di servizio: 25%

Art. 6 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

La Superficie Lorda di Pavimento (Slp) viene determinata sullo stato di progetto delle opere di recupero edilizio come assentito dall'Ufficio Tecnico Comunale, secondo le modalità indicate all'art. 17.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T., con applicazione della seguente modifica al punto 15, lettera a, del medesimo articolo: "*- tutte le superfici orizzontali abitabili/agibili, entro e fuori terra, comprese entro il profilo interno delle sue pareti perimetrali*";

Non sono conteggiate nel computo della Superficie Lorda di Pavimento, oltre a quanto già indicato nel predetto art. 17.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T., le superfici delle legnaie previste ai sensi dell'art. 17.9 (Costruzioni accessorie) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Qualora una porzione di fabbricato da conteggiarsi ai fini della Slp confini con una porzione da escludere (es. vano scala comune, locale non oggetto di intervento o altra proprietà), la Slp andrà

conteggiata fino al profilo interno della parete divisoria tra le due diverse porzioni (vedasi esempio Fig. 1).

In caso si presentino nel medesimo piano del fabbricato oggetto di recupero diverse tipologie di destinazioni d'uso previste (es. una porzione ad uso abitativo ed una porzione ad uso commerciale) la Slp dovrà essere conteggiata separatamente al fine di applicare le diverse percentuali di calcolo; lungo il confine tra le due diverse destinazioni d'uso la Slp sarà conteggiata fino alla mezzeria del relativo muro divisorio (vedasi esempio Fig. 1).

Qualora si rilevassero situazioni non riconducibili alle predette casistiche, spetterà all'Ufficio Tecnico Comunale stabilire la geometria delle Slp ad insindacabile giudizio del medesimo.

Art. 7 - SUDDIVISIONE DELLA SLP TRA DIVERSI PROPRIETARI

Qualora le opere di recupero edilizio interessino proprietà diverse, la percentuale per il calcolo dei crediti premiali di cui al precedente art. 5 verrà applicata per ogni proprietario sulla relativa quota di Slp conteggiata con le modalità del predetto art. 6 e suddivisa secondo i seguenti criteri:

- a) l'immobile oggetto di recupero è composto da un unico subalterno o da più subalterni di proprietà di diversi soggetti con quote indivise; in tale situazione la Slp va attribuita ad ogni proprietario in base alla quota di proprietà come risultante dai dati catastali al momento dell'attribuzione dei crediti premiali da parte del Comune;
- b) l'immobile oggetto di recupero è suddiviso in più subalterni di diverse proprietà; in questo caso la Slp va attribuita ad ogni proprietario in base alla porzione di fabbricato (subalterno) come rilevabile dalle planimetrie catastali al momento dell'attribuzione dei crediti premiali da parte del Comune (vedasi esempio Fig. 2);
- c) una porzione dell'immobile oggetto di recupero risulta classificata catastalmente come bene comune non censibile relativamente a unità immobiliari di cui al punto a); si procederà all'attribuzione della Slp in base alla quota di proprietà dei subalterni di cui la porzione in oggetto risulti bene comune non censibile e che siano effettivamente oggetto di intervento, come risultante dai dati catastali al momento dell'attribuzione dei crediti premiali da parte del Comune;
- d) una porzione dell'immobile oggetto di recupero risulta classificata catastalmente come bene comune non censibile relativamente a unità immobiliari di cui al punto b); l'attribuzione della Slp avverrà in parti uguali ai soli proprietari dei subalterni di cui la porzione in oggetto risulti bene comune non censibile e che siano effettivamente oggetto di intervento, come rilevabile dai dati catastali al momento dell'attribuzione dei crediti premiali da parte del Comune (vedasi esempio Fig. 3).

Qualora in un medesimo fabbricato si presentino più casistiche contemporaneamente, per ogni porzione interessata si applicherà il relativo metodo di calcolo come sopra descritto.

Nel caso si presentino situazioni non riconducibili alle predette casistiche, spetterà all'Ufficio Tecnico Comunale stabilire il metodo di suddivisione delle Slp ad insindacabile giudizio del medesimo.

Art. 8 - ATTRIBUZIONE DEI CREDITI PREMIALI

L'attribuzione dei crediti premiali verrà effettuata formalmente dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata mediante una specifica annotazione da riportare nel Permesso di Costruire o, in caso di presentazione di DIA o SCIA, nella comunicazione finale di presa d'atto relativa alle opere di recupero edilizio che generano i crediti premiali.

Tale annotazione specificherà:

- la quantità dei crediti premiali assegnati suddivisa per ogni proprietario interessato dalle opere di recupero edilizio;
- la data entro cui i crediti premiali possono essere utilizzati in conformità a quanto disposto dal seguente art. 11.

Si provvederà inoltre ad annotare i crediti premiali assegnati nel Registro di cui successivo art. 13.

Art. 9 - UTILIZZO DEI CREDITI PREMIALI

I crediti premiali sono presentabili all'Amministrazione ed utilizzabili esclusivamente avvalendosi di titoli edilizi convenzionati di cui all'art. 7.4.a delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. L'Amministrazione, nella predetta convenzione o atto equipollente, verifica ed attesta la regolarità delle trascrizioni che certificano le vicende circolatorie sottese alla concentrazione.

I crediti premiali potranno essere utilizzati unicamente su manufatti regolarmente assentiti e di cui sia dimostrata la legittimità.

Art. 10 - RAPPORTO TRA CREDITI PREMIALI E VOLUME

I crediti premiali definiscono un incremento di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) e come tali sono espressi in metri quadrati. Il loro utilizzo negli ambiti del tessuto urbano consolidato B1-B2-B3-B4, nei quali l'edificabilità su cui calcolare l'incremento massimo concesso del 15% è espresso in metri cubi, potrà avvenire avvalendosi delle modalità di trasformazione tra Slp e Volume indicate all'art. 17.4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

Art. 11 - DURATA ED ESTINZIONE DEI CREDITI PREMIALI

I crediti premiali, in quanto esito di attività di conformazione a politiche pubbliche già perfezionate, devono essere utilizzati entro cinque anni decorrenti dalla data di attribuzione e non possono subire modifiche per effetto delle revisioni quinquennali del Documento di Piano. Per utilizzo si intende il rilascio del titolo abilitativo convenzionato di cui al precedente art. 9.

L'Amministrazione Comunale, un anno prima della scadenza dei crediti premiali, invia agli attributari degli stessi un avviso.

I crediti premiali si estingueranno inoltre qualora il titolo abilitativo relativo al loro utilizzo decada per il mancato inizio o completamento dei lavori nei termini previsti dalle Leggi vigenti.

Art. 12 - TRASCRIZIONI

Ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 106/2011, i negozi giuridici aventi ad oggetto l'assegnazione, la cessione, la donazione, il conferimento e, comunque, ogni vicenda circolatoria di titoli volumetrici comunque denominati (diritti edificatori, crediti compensativi e premiali), sono sottoposti alla trascrizione presso i registri immobiliari.

La regolare trascrizione costituisce presupposto legale per il rilascio del titolo edilizio convenzionato relativo all'utilizzo dei crediti premiali.

La forma, i requisiti di validità ed efficacia dei negozi aventi ad oggetto titoli volumetrici sono definiti dalla Legge Statale e, segnatamente, dagli artt. 2643, 2-bis, e seguenti del Codice Civile.

Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di crediti premiali dovrà porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta acquisizione con gli estremi dell'atto, al fine di aggiornare il Registro di cui successivo art. 13; tale obbligo dovrà essere previsto in ogni successivo trasferimento dei medesimi.

Art. 13 - REGISTRO COMUNALE DEI CREDITI PREMIALI

E' istituito, in conformità a quanto previsto dal paragrafo 3.1.3 "Tutela e conservazione dei centri e nuclei storici" del documento "Indirizzi" del Documento di Piano del P.G.T., il Registro comunale dei crediti premiali (di seguito denominato semplicemente Registro).

Il Registro (sia cartaceo che digitale) non ha funzione regolatoria dei conflitti attributivi (riservata in via esclusiva alla trascrizione presso i Registri Immobiliari di seguito RRII) e costituisce lo strumento di cui il Comune si serve per annotare e verificare i crediti premiali assegnati, nonché per favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta dei titoli volumetrici.

Il Registro digitale contiene le seguenti informazioni:

- il numero progressivo;
- il nome, cognome, luogo, data di nascita, residenza e codice fiscale, ovvero la ragione sociale, la sede e il codice fiscale del titolare dei crediti premiali;

- l'indicazione in metri quadrati (mq) dei crediti premiali assegnati suddivisi sia in base alla modalità di acquisizione (per attribuzione o per trasferimento) che in base alla data entro il quale possono essere utilizzati;
- relativamente ai crediti premiali acquisiti per attribuzione i riferimenti della pratica edilizia che li hanno generati;
- relativamente ai crediti premiali acquisiti per trasferimento il nominativo del precedente titolare, la tipologia e la data del negozio giuridico, il nome del Notaio rogante, il numero di repertorio e di raccolta, la data e il numero di registrazione, la data e il numero di trascrizione;
- l'indicazione in metri quadrati (mq) dei crediti premiali utilizzati e i riferimenti del relativo titolo abilitativo convenzionato;
- l'indicazione in metri quadrati (mq) dei crediti premiali ceduti per trasferimento, il nominativo del nuovo titolare, la tipologia e la data del negozio giuridico, il nome del Notaio rogante, il numero di repertorio e di raccolta, la data e il numero di registrazione, la data e il numero di trascrizione;
- l'indicazione in metri quadrati (mq) dei crediti premiali estinti per mancato utilizzo;
- eventuali note.

Il Registro cartaceo è costituito dalla stampa del Registro digitale depurato di eventuali dati sensibili.

E' data facoltà al Responsabile del Registro di inserire in qualsiasi momento ulteriori voci al Registro, al fine di migliorarne la lettura e l'utilizzo.

In caso di varianti al P.G.T. o di sua integrale revisione il Registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza, al fine di per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Art. 14 - PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO

Il Registro in formato cartaceo è pubblico e sarà consultabile presso la sede dell'Ente da tutti i soggetti interessati senza formalità.

Art. 15 - RESPONSABILE DEL REGISTRO

Responsabile della tenuta del Registro, degli aggiornamenti e della pubblicità del medesimo è il Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune ovvero il funzionario preposto a tale incarico appositamente designato con provvedimento del Sindaco.

Art. 16 - CERTIFICATO DEI CREDITI PREMIALI

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, su richiesta scritta, può rilasciare ai soggetti iscritti nel Registro un certificato relativo ai crediti premiali attribuiti al medesimo.

Tale certificato contiene le seguenti informazioni:


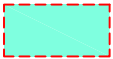
- il nominativo del titolare dei crediti premiali;
- il numero di iscrizione al Registro;
- l'indicazione in metri quadrati (mq) dei crediti premiali suddivisi sia in base alla modalità di acquisizione (per attribuzione o per trasferimento) che in base alla data entro il quale possono essere utilizzati;
- relativamente ai crediti premiali acquisiti per attribuzione i riferimenti della pratica edilizia che li hanno generati;
- relativamente ai crediti premiali acquisiti per trasferimento la tipologia e la data del negozio giuridico, il nome del Notaio rogante, il numero di repertorio e di raccolta, la data e il numero di registrazione, la data e il numero di trascrizione;
- l'indicazione in metri quadrati (mq) dei crediti premiali complessivamente assegnati.

Il certificato dei crediti premiali conserva validità per sei mesi dalla data di rilascio.

Art. 17 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del Piano di Governo del Territorio sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

FIGURA 1

-  SLP CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE
-  SLP CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

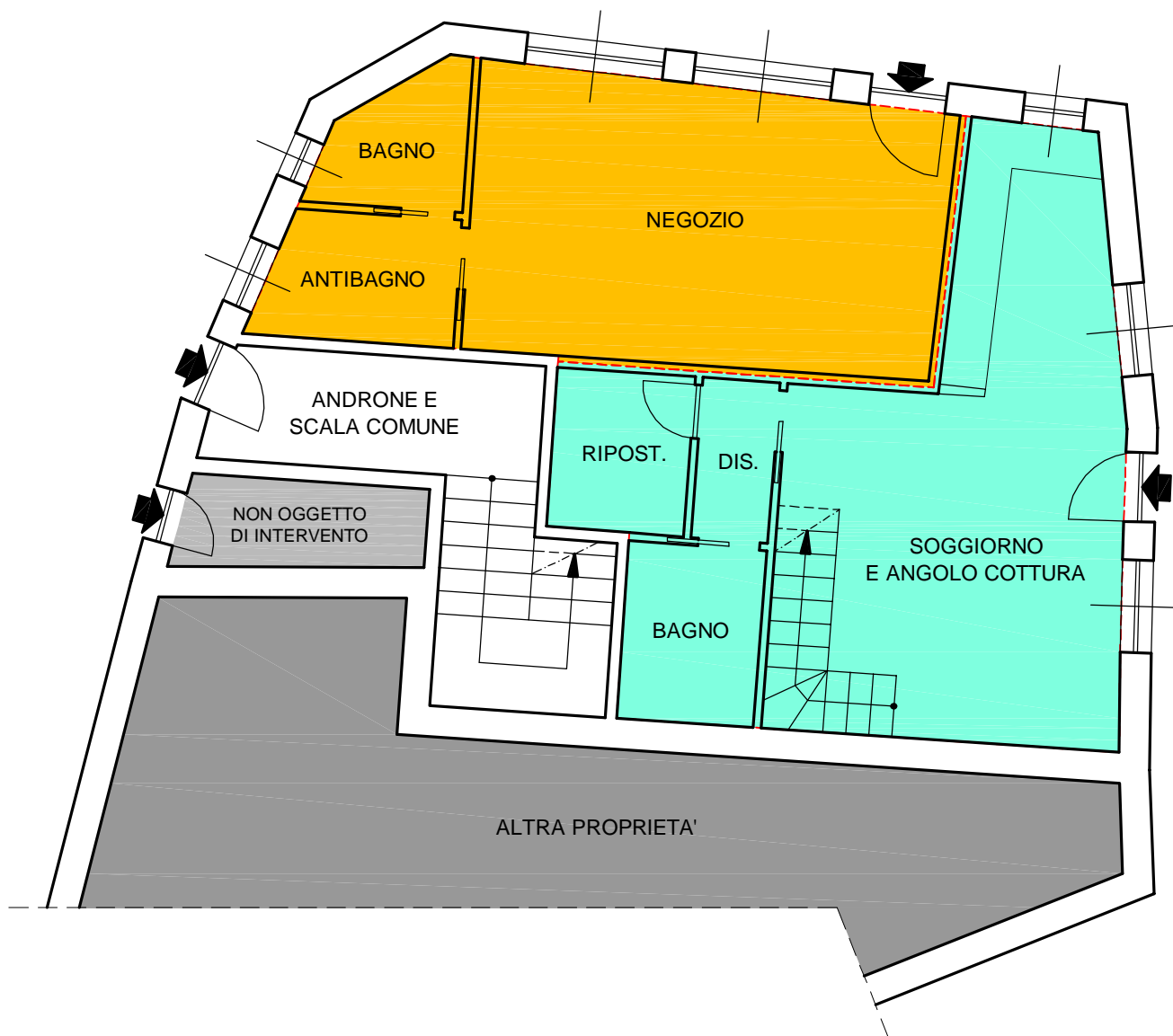


FIGURA 2

- | | | | |
|---|--------------|---|--|
|  | SUBALTERNO 1 |  | SLP CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE
ATTRIBUITA AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 1 |
|  | SUBALTERNO 2 |  | SLP CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
ATTRIBUITA AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 1 |
| | |  | SLP CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE
ATTRIBUITA AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 2 |
| | |  | SLP CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
ATTRIBUITA AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 2 |



FIGURA 3

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | SUBALTERNO 1 |  | SLP CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE
ATTRIBUITA AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 1 |
|  | SUBALTERNO 2 |  | SLP CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE
ATTRIBUITA AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 2 |
|  | SUBALTERNO 3 |  | SLP CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
ATTRIBUITA AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 2 |
|  | BENE COMUNE NON CENSIBILE
AI SUBALTERNI 2 E 3 |  | SLP CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE
ATTRIBUITA AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 3 |
| | |  | SLP CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE
ATTRIBUITA AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 3 |
| | |  | SLP CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE
ATTRIBUITA 50% AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 2
E 50% AL PROPRIETARIO DEL SUBALTERNO 3 |

