



CITTÀ DI NICOTERA

PROVINCIA DI VIBO VALENTIA

REGOLAMENTO PER L’AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA ENFITEUSI, LIVELLI E USI CIVICI

**(approvato con deliberazione del Commissario prefettizio (assunta con i poteri del Consiglio Comunale n.
10 del 12/03/2019)**

Premesse

L'enfiteusi, disciplinata nel Codice Civile dall'art. 957 e ss., viene definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro ovvero in prodotti alimentari.

Equiparato all'enfiteusi è il "livello", un tipo di contratto agrario ora pressoché in disuso, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo.

L'"uso civico" è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettante ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati. La gestione amministrativa dei procedimenti e degli atti riguardanti gli usi civici di proprietà pubblica avviene nel rispetto della legge fondamentale 16 giugno 1927, n. 1766 e suo regolamento di applicazione (R.D. 26 febbraio 1928, n. 332) e dalla L.R. 28 gennaio 1998, n. 7 e ss.mm.ii..

Nel territorio comunale sono presenti un gran numero di terreni gravati da "enfiteusi", "livello" e "uso civico" in favore di soggetti privati, nei quali il Comune di Nicotera risulta "concedente", che da tempo immemorabile ha concesso ai cittadini l'utile dominio di diversi terreni.

Il diritto del concedente che risulta in favore del Comune di Nicotera, in quanto trasferiti al Comune dalla Regione Calabria.

Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile, bensì può essere usucapito solo il diritto dell'enfiteuta o livellario, né l'enfiteuta o livellario può usucapire il diritto del concedente.

L'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico.

Ai fini della determinazione del capitale di affrancazione, trattandosi di fondi rustici per i quali non si conosce il titolo costitutivo, come sancito nella Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte il canone, corrispondente al reddito dominicale rivalutato.

Tanto premesso, si disciplina il presente Regolamento per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi.

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina gli adempimenti necessari per l'affrancazione di livelli, enfiteusi ed usi civici gravanti su beni immobili, ai sensi dell'art. 971 e ss. del Codice Civile.

Art. 2 – Affrancazione

Attraverso l'affrancazione, l'enfiteuta o livellario ne assume la piena proprietà pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo, così come disposto dall'art. 1 comma 4 della L. 607/1966 e Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale.

Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento

La gestione ed il controllo del procedimento di affrancazione è di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, a cui spetta la preparazione degli atti istruttori e la predisposizione delle determinazioni dirigenziali di legittimazione e affrancazione, ed in particolare:

- la predisposizione degli atti istruttori;
- la ricerca storica delle documentazioni;
- la redazione degli atti di rilevanza esterna;
- la predisposizione degli atti deliberativi e/o delle determinazioni di competenza;

Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione dell'affrancazione sono in capo alle seguenti strutture comunali:

- al Responsabile dell'Area Tecnica per la firma degli atti di affrancazione dei canoni enfiteutici sotto forma di determinazioni dirigenziali, in nome e per conto del Comune di Nicotera, nonché la trascrizione, voltura, ecc. dell'atto pubblico di affrancazione;
- al Responsabile dell'Area Economico-finanziaria per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili;
- al Segretario Comunale o suo sostituto per la stipula degli atti pubblici di affrancazione delle enfiteusi e/o livelli e la conseguente registrazione.

Art. 4 – Avvio del procedimento

Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente, indirizzata al Responsabile dell'Area Tecnica, corredata dalla documentazione prevista, dal calcolo di affrancazione e di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione, e precisamente:

- visura catastale aggiornata e storica, nonché estratto di mappa degli immobili di cui si richiede l'affrancazione (fornite, a richiesta, direttamente dal Comune di Nicotera);
- copia del titolo e/o atto di provenienza (successione o compravendita);
- documentazione comprovante la legittimità urbanistica e/o paesaggistica nel caso in cui l'affrancazione riguarda anche fabbricati;
- certificato di destinazione urbanistica;
- certificato (o autocertificazione) di stato civile del proprietario e/o di tutti gli altri proprietari richiedenti l'affrancazione (se necessario);
- estratto del certificato del matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o la separazione dei beni tra i coniugi (se necessario);
- copia del documento di identità, in corso di validità, e del Codice Fiscale del/i richiedente/i.

Qualora ci fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, ovvero dal singolo allegando dichiarazione ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, nella quale dichiara espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Il Responsabile del Procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente, verificando la presenza della documentazione allegata alla richiesta e accertando,

limitatamente alla documentazione presente negli archivi, la rispondenza della documentazione prodotta. In caso di carenza di documentazione invita il richiedente a integrare la domanda fissando un termine non inferiore a 15 giorni. Nel caso in cui non venga prodotta la documentazione integrativa, il procedimento verrà chiuso con esito negativo, ferma restando la possibilità di presentare una nuova richiesta.

Art. 5 – Calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione

5.1 – Determinazione del canone enfiteutico

a) Enfiteusi rustiche: il canone annuo dovrà essere rivalutato secondo gli indici ISTAT fino al 1° gennaio dell'anno in cui si richiede l'affrancazione.

Nella maggior parte dei casi in cui il Comune di Nicotera è concedente di un contratto di livello o enfiteusi, il pagamento dei canoni dovuti al Comune da parte dei livellari/enfiteuti si è interrotto e per tali rapporti non è possibile risalire alla data della costituzione del diritto e alla determinazione del canone fissato originariamente, sia a causa del tempo trascorso che per l'irreperibilità degli atti negli archivi. Qualora l'importo del canone enfiteutico o annuo non sia più reperibile, la sua determinazione è stabilita pari al Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996, a cui va applicata la rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione, secondo la seguente formula:

$$\text{Ce (€)} = \text{RD (€)} \times 1,80 \times \text{ISTAT}$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro).

Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;

1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;

ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;

b) Enfiteusi urbane: ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dall'enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%. Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, moltiplicandone il valore con i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed applicando un indice di permuta del 25%.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\text{Ce (€)} = \text{Rc (€)} \times \text{Cm} \times \text{Ip (25\%)} \times \text{Sr (1\%)}$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori (IMU) previsti dalla Legge;

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

b) Enfiteusi terreni edificabili: ove il terreno gravato da enfiteusi ricada nello strumento urbanistico vigente in aree edificabili, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%. Il valore viene determinato dal valore venale del terreno, calcolato facendo riferimento al valore medio delle compravendite della zona interessata, applicando un indice di permuta del 25%,

Al canone come prima determinato si applicano le seguenti riduzione qualora il rilascio del titolo abilitativo alla edificazione sia subordinato all'approvazione di piani di lottizzazione o attuativi da redigersi e/o da presentare a carico:

- a) Se di competenza dei privati si applica una riduzione del 20%;
- b) Se di competenza della Pubblica Amministrazione si applica una riduzione del 50%;

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$Ce (\text{€}) = Vt (\text{€}) \times Ip (25\%) \times Sr (1\%)$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Vt: Valore venale del terreno, calcolato facendo riferimento al valore medio delle compravendite della zona interessata;

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

5.2 – Quantificazione dell'affrancazione

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico, per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto stabilire il canone enfiteutico e moltiplicarlo per 15. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$Vaf (\text{€}) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)$$

dove:

Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Qualora il valore di affrancazione per singola particella risultasse inferiore ad € 400,00 si applicherà il valore minimo di € 400,00.-

Art. 6 – Conclusione fase istruttoria

Il Responsabile del Procedimento, accertata la legittimità della richiesta di cui all'art. 4, invierà al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, stabilito come descritto nel precedente art. 5, nonché dell'IBAN sul quale effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse presso l'Ente. Ricevuto il pagamento, il Responsabile dell'Area Tecnica, con Determina Dirigenziale, provvederà all'affrancazione, la quale potrà essere debitamente registrata con le agevolazioni fiscali di cui all'art. 2 della L. 692/1981 e Circolare Agenzia del Territorio n. 02 del 26/02/2004, autorizzando il Conservatore dei Registri Immobiliari a provvedere alla trascrizione del provvedimento in esenzione delle imposte e alla conseguente voltura catastale, che saranno eseguite dal suddetto Responsabile.

Art. 7 – Atto di affrancazione

L'atto di affrancazione sottoscritto dalle relative parti sarà debitamente registrato con le agevolazioni fiscali di cui all'art. 2 della L. 692/1981 e Circolare Agenzia del Territorio, autorizzando il

Conservatore dei Registri Immobiliari a provvedere alla trascrizione del provvedimento in esenzione delle imposte e alla conseguente voltura catastale a carico del richiedente.

Art. 8 – Spese

Tutte le spese inerenti l'affrancazione dei livelli/enfiteusi sono a carico della parte richiedente. Le spese sono riferite a:

- a) Valore di affrancazione stabilito dal precedente art. 5;
- b) Tutte le spese relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (registrazione, trascrizione, voltura, bolli, diritti di istruttoria, ecc.).

In ogni caso il corrispettivo dovuto al Comune per l'istruttoria della pratica, sopralluoghi ed adempimenti connessi, a compenso del servizio fornito (visure catastali aggiornate e storiche dei beni oggetto di affrancazione, certificato di destinazione urbanistica, ecc.) è determinato forfettariamente in **€ 250,00**, salvo maggiori oneri.

Il versamento di cui alla lettera a) dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore dell'Ente preliminarmente alla determina di affrancazione.

Il richiedente, una volta effettuati gli adempimenti di cui alla lettera b), dovrà fornire a questo Ente copia degli relativi atti.

Art. 9 – Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio

Per i livelli o enfiteusi eventualmente non inclusi negli elenchi in possesso del Comune, o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente all'affrancazione a seguito di richiesta del livellario/enfiteuta cui sono intestati i beni, con le modalità di cui al presente regolamento.

Art. 10 - Rinvio dinamico

Le norme del presente Regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta, contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modifica del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale e regionale.

E' abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente regolamento.

Art. 11 – Pubblicità del Regolamento

Copia del presente Regolamento, conformemente all'art. 22 della L. 241/1990 e ss.mm.i., sarà pubblicata sul sito dell'Ente e tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 12 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno di esecutività della relativa deliberazione di approvazione. Il presente Regolamento, altresì, è reso pubblico mediante pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune.