

# Regolamento per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 5/03/2018

## Sommario

Sommario .....	1
<i>Premessa</i> .....	2
<i>Articolo 1 - Oggetto</i> .....	2
<i>Articolo 2 - Gestione e controllo del procedimento</i> .....	2
<i>Articolo 3 – Affrancazione</i> .....	3
<i>Articolo 4 – Avvio del procedimento</i> .....	4
<i>Articolo 5 – La documentazione</i> .....	4
<i>Articolo 6 – Ricerca preliminare</i> .....	5
<i>Articolo 7 - Accertamento del diritto</i> .....	5
<i>Articolo 8 – Canone e Capitale d'affranco</i> .....	5
<i>Articolo 9 – Spese complessive</i> .....	8
<i>Articolo 10 – Determinazione di affrancazione</i> .....	9
<i>Articolo 11 – Rinvio Dinamico</i> .....	9
<i>Articolo 12 - Pubblicità del Regolamento</i> .....	9
<i>Articolo 13 - Entrata in vigore</i> .....	9

### *Premessa*

Il livello è un contratto agrario in uso nel Medioevo, che consisteva nella concessione di una terra dietro il pagamento di un fitto ed è figura appartenente al diritto intermedio, traendo vita da una stipulazione in forza della quale un bene immobile, per lo più un fondo, veniva concesso per un certo termine verso il corrispettivo di un canone livellario (anche detto censo).

In considerazione delle caratteristiche che ha assunto il diritto di livello nel corso della sua evoluzione storica, la giurisprudenza di legittimità in più occasioni ha equiparato il “livello” ad un diritto di enfiteusi (Cass. civ. sez. III n. 64/1997, Cass. n. 1366/1961 e Cass. 1682/1963 ) e, pertanto, ad un diritto reale di godimento su fondo altrui.

### *Articolo 1 - Oggetto*

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento di determinazione del canone annuale, il suo aggiornamento e gli adempimenti conseguenti alla richiesta di affrancazione di immobili gravati da canoni, livelli, enfiteusi rustiche e enfiteusi urbane e gli adempimenti preliminari e conseguenti.
2. Rimangono esclusi da questo regolamento i terreni gravati da usi civici per i quali vige la normativa nazionale e regionale alla quale si fa rinvio ed ai procedimenti già effettuati da parte dell'Amministrazione.

### *Articolo 2 - Gestione e controllo del procedimento*

1. La gestione del procedimento è di competenza del Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Area Tecnica. Ad esso spettano, in particolare:
  - la preparazione degli atti istruttori;
  - la ricerca storica della documentazione;
  - la verifica della documentazione prodotta da richiedente;
  - la predisposizione degli eventuali atti deliberativi e/o determinativi.In carenza di personale e/o professionalità adeguate, il Responsabile Tecnico potrà affidare l'incarico di supporto a consulente tecnico specializzato in possesso dei requisiti specifici.
2. Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in capo alle seguenti strutture Comunali:

- Responsabile dell'Area Tecnica per la sottoscrizione dell'atto di affrancazione dei canoni enfiteutici sotto forma di determinazioni dirigenziali, in nome e per conto del Comune di Castelluccio dei Sauri;
- Responsabile dell'Area Servizi Finanziari per la gestione della riscossione dei canoni, per l'adeguamento della consistenza del patrimonio comunale, per l'incasso delle somme risultanti e le relative registrazioni contabili e per la cancellazione del "livello" dagli archivi comunali se esistenti.

### *Articolo 3 – Affrancazione*

1. Attraverso l'affrancazione il possessore dell'immobile, in genere un terreno, enfiteuta o livellario, ne diventa proprietario pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo (l'art. 971 del Codice civile stabilisce che "L'affrancazione si opera mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale. Le modalità sono stabilite da leggi speciali" mentre l'art. 9 della L. 18.12.1970, n. 1138 (Nuove norme in materia di enfiteusi), stabilisce che "l'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone" e, infine, l'art. 1 c. 4 della L. 22.07.1966, n. 607 (Norme in materia di enfiteusi e prestazioni fondiari perpetue) equipara il canone enfiteutico al reddito dominicale del fondo;
  - a. il mero riferimento al reddito dominicale catastale, non soggetto a revisione ormai da molti anni, conduce alla determinazione di somme non adeguatamente corrispondenti alla realtà economica siccome quelli attualmente presenti sulle visure catastali, risalgono al biennio 1978-1979, allorché venne operato, con D.M. 13.12.1979, l'ultimo aggiornamento degli estimi dei terreni, a norma del D.P.R. 29.09.1973, n. 604 (Revisione degli estimi e del classamento del catasto terreni e del catasto edilizio urbano);
  - b. la Corte Costituzionale, con le sentenze n. 406 del 07.04.88 e n. 143 del 23.05.97, ha stabilito il principio secondo cui il canone enfiteutico ed il capitale di affranco, sia per le enfiteusi costituite prima del 28.10.1941 e sia per quelle costituite successivamente a tale data, devono essere periodicamente aggiornati mediante coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con l'effettiva realtà economica;

2. L'affrancazione è un vero e proprio diritto potestativo. Pertanto se il Comune si rifiutasse di accogliere la dichiarazione d'affrancazione, il possessore potrebbe rivolgersi al Giudice ed ottenere una sentenza di trasferimento della proprietà.

#### *Articolo 4 – Avvio del procedimento*

1. I possessori o gli aventi titolo possono richiedere l'affrancazione dei terreni sui quali grava un canone enfiteutico o “livello” - siano essi di natura agricola, edificabile se previsto dallo strumento urbanistico o su cui sono stati realizzati fabbricati - presentando apposita richiesta al Comune di Castelluccio dei Sauri, utilizzando lo schema che verrà all'uopo predisposto dal Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Area Tecnica, in bollo, indirizzata all'ufficio responsabile del procedimento con l'esatta individuazione catastale dei beni che intende affrancare.
2. Il Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Area Tecnica avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente.

#### *Articolo 5 – La documentazione*

1. La richiesta da parte del “livellario” o “enfiteuta” deve essere corredata da tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione e precisamente:
  - a) visura catastale nella forma “storica” aggiornata a non meno di 45 giorni dalla data di presentazione della domanda;
  - b) visura presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari aggiornata a non meno di 45 giorni dalla data di presentazione della domanda;
  - c) copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita);
  - d) estremi dell'eventuale ipoteca (se reperita);
  - e) copia ricevuta di versamento del canone enfiteutico riferito agli ultimi 5 anni precedenti alla data di presentazione della domanda di affrancazione;
  - f) copia del permesso di costruire e/o di tutti i titoli abilitativi interessanti l'immobile (comprese le eventuali pratiche di condono edilizio);
  - g) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune ove sono localizzati gli immobili oggetto di affrancazione;
  - h) versamento diritti di cui al successivo art. 9 c. 1 lett d).
2. Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero “pro diviso”, la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, oppure dal singolo, salvo sua diversa volontà, con dichiarazione

resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, subentrando nei diritti del concedente nei confronti degli altri enfiteuti (art. 971 cod. civ.).

#### *Articolo 6 – Ricerca preliminare*

1. Preliminarmente l'ufficio responsabile del procedimento svolge un tentativo di recupero, presso gli archivi comunali, di atti e documenti relativi al livello o all'enfiteusi oggetto del procedimento.
2. Entro n. 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'ufficio chiude la ricerca d'archivio.

#### *Articolo 7 - Accertamento del diritto*

1. Qualora il Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Area Tecnica ritenga indispensabile acquisire ulteriore documentazione ne dà comunicazione, entro 30 (trenta) giorni, all'interessato stabilendo, anche, i termini entro i quali l'interessato debba adempiere.
2. Il Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Area Tecnica, entro 30 giorni ovvero entro 30 giorni da quando l'interessato abbia prodotto positivamente la documentazione richiesta, verifica la documentazione presentata e:
  - comunica all'interessato l'entità effettiva dell'importo di affrancazione nonché le altre modalità per la sottoscrizione dell'atto;
  - comunica all'Ufficio Ragioneria la conclusione del procedimento ed i suoi contenuti essenziali.

#### *Articolo 8 – Canone e Capitale d'affranco*

1. Per quanto riguarda i terreni liberi, la determinazione dei canoni, ove inesistenti e/o non ritrovabili i censi originari e, ove essi ritrovati, avverrà con riferimento al reddito dominicale rivalutato in base agli indici ISTAT, mentre per quanto riguarda i terreni edificati avverrà con il calore venale medio deliberato dalla Giunta Municipale, rivalutato al momento del procedimento, aggiornato utilizzando il saggio di interesse legale corrente al momento del procedimento, in quanto esso, così, appare rappresentare quel coefficiente idoneo a mantenerne adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con l'effettiva realtà economica (in questi casi, infatti, non è possibile risalire al canone attraverso il reddito dominicale del fondo ove si è edificato a seguito della sua trasformazione, appunto, con l'edificazione, e del conseguente accatastamento del fabbricato);

2. Il capitale di affrancazione, per gli effetti, sarà pari a 15 volte il canone enfiteutico così determinato oltre cinque annualità pregresse e quella corrente, se non prima versate.
3. Si precisa che per i cittadini che non provvederanno a fare richiesta di legittimazione e/o affrancazione, l'Amministrazione procederà d'ufficio ad applicare il canone annuale secondo i commi precedenti e tutto quanto previsto nel presente regolamento.
4. Il canone annuo dell'immobile è determinato applicando i seguenti criteri:
  - a. per i **TERRENI NON EDIFICATI**, destinati all'agricoltura, ovvero siti in zone boschive o di pascolo, ovvero vincolati da vincoli idrogeologici, sismici, paesistici o altro che ne determinano l'inedificabilità, ove non rilevasi quello originario, il canone è pari al reddito dominicale presente sulla visura catastale, rivalutato del valore ISTAT dal 01/01/1997 alla data di pagamento, secondo la seguente formula:

$$\text{Cea} = \text{canone enfiteutico annuale} = \text{r.d.} \times \text{ISTAT}$$

*esempio di calcolo del canone di legittimazione e del canone di affrancazione*

### CALCOLO CON REDDITO DOMINICALE

comune	foglio	p.lla	estensione				qualità - coltura	classe	reddito dominicale	ISTAT	Cea = r.d. x ISTAT
			ha	a	ca	mq					

ESEMPIO = DAL  
01/01/1997 AL  
12/2017 = 1,415

castelluccio dei sauri	x	x	1	0	0	10000	seminativo	2	€ 49,06	1,415	€ 69,42
------------------------	---	---	---	---	---	-------	------------	---	---------	-------	---------

calcolo per seminativo 2°	
Canone di legittimazione dal 2013 al 2017	€ 347,10
Interessi legali sui canoni non pagati dal 2013 al 2017	€ 4,35
Canone di legittimazione 2018	€ 69,42
Canone di affrancazione	€ 1.041,30

comune	foglio	p.lla	estensione				qualità - coltura	classe	reddito dominicale	ISTAT	Cea = r.d. x ISTAT
			ha	a	ca	mq					

ESEMPIO = DAL  
01/01/1997 AL  
12/2017 = 1,415

castelluccio dei sauri	x	x	1	0	0	10000	uliveto	u	€ 67,14	1,415	€ 95,00
------------------------	---	---	---	---	---	-------	---------	---	---------	-------	---------

calcolo per uliveto u	
Canone di legittimazione dal 2013 al 2017	€ 475,02
Interessi legali sui canoni non pagati dal 2013 al 2017	€ 5,95
Canone di legittimazione 2018	€ 95,00
Canone di affrancazione	€ 1.425,05
<b>Totale</b>	<b>€ 2.001,02</b>

comune	foglio	p.la	estensione				qualità - coltura	classe	reddito dominicale	ISTAT	per agricoltori Cea = r.d. x 1,80 x ISTAT
			ha	a	ca	mq					

ESEMPIO = DAL  
01/01/1997 AL  
12/2017 = 1,415

castelluccio dei sauri	x	x	1	0	0	10000	vigneto	2	€ 61,95	1,415	€ 87,66
------------------------	---	---	---	---	---	-------	---------	---	---------	-------	---------

calcolo per vigneto 2°	
Canone di legittimazione dal 2013 al 2017	€ 438,30
Interessi legali sui canoni non pagati dal 2013 al 2017	€ 5,49
Canone di legittimazione 2018	€ 87,66
Canone di affrancazione	€ 1.314,89
<b>Totale</b>	<b>€ 1.846,34</b>

b. per i **TERRENI EDIFICATI O COMUNEMENTE EDIFICABILI**, in mancanza di disposti normativi, il canone annuo enfiteutico a mq sarà pari per ogni zona omogenea, sulla base dei suddetti valori, come da tabella seguente:

ZONA OMOGENEA	Valore Venale Medio al 01/2015	Coefficiente Rivalutazione Monetaria	Valore Venale Medio Aggiornato	Saggio interesse legale corrente anno 2018	Importo Cea
	(€/m <sup>2</sup> )	ESEMPIO = DAL 01/01/2015 AL 12/2017 = 1,017	(€/m <sup>2</sup> )	DM Economia 13/12/2017	(€/m <sup>2</sup> )
A	€ 75,00	1,017	€ 76,28	0,30%	€ 0,23
B1 e B2	€ 83,33	1,017	€ 84,75	0,30%	€ 0,25
C1a	€ 86,00	1,017	€ 87,46	0,30%	€ 0,26
C1b	€ 86,00	1,017	€ 87,46	0,30%	€ 0,26
C1c	€ 86,00	1,017	€ 87,46	0,30%	€ 0,26
D1	€ 50,00	1,017	€ 50,85	0,30%	€ 0,15
D2	€ 50,00	1,017	€ 50,85	0,30%	€ 0,15

*esempio di calcolo del canone di legittimazione e del canone di affrancazione*

### CALCOLO CON VALORE VENALE

comune	foglio	p.la	estensione		ZONA OMOGENEA	Valore Venale Medio al 01/2015	Coefficiente Rivalutazione Monetaria	Valore Venale Medio Aggiornato	Saggio interesse legale corrente anno 2018	Importo Cea	
			ha	m <sup>2</sup>		(€/m <sup>2</sup> )	ESEMPIO = DAL 01/01/2015 AL 12/2017 = 1,017	(€/m <sup>2</sup> )	DM Economia 13/12/2017	(€/m <sup>2</sup> )	Canone enfiteutico €/anno
castelluccio dei sauri	x	x	0	100	B1 e B2	83,33	1,017	€ 84,75	0,30%	€ 0,25	€ 25,42

calcolo	
Canone di legittimazione dal 2013 al 2017	€ 127,12
Interessi legali sui canoni non pagati dal 2013 al 2017	€ 1,59
Canone di legittimazione 2018	€ 25,42
Canone di affrancazione	€ 381,36
<b>Totale</b>	<b>€ 535,50</b>

- c. per tutti i terreni senza rendita catastale, verrà utilizzato il parametro relativo alla scheda ICI in possesso dell'ufficio Tributi e secondo i parametri e valori deliberati dalla Giunta Comunale;
- d. in tutti i casi, se si ritrova il **VALORE DELL'ORIGINARIO "CENSO/CANONE LIVELLARIO,"** il canone è pari quello derivante dalla maggiorazione di tale somma con interessi e rivalutazione in base all'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a decorrere dalla ultima data nota al 1° gennaio di ogni anno;

### *Articolo 9 – Spese complessive*

1. Tutte le spese inerenti l'affrancazione sono ad esclusivo carico della parte richiedente. L'affrancazione comporta il pagamento:
  - a. del capitale di affranco;
  - b. delle ultime cinque annualità del canone (se non già pagate) pregresso non prescritto ex art. 2948 c.c. oltre quella corrente;
  - c. degli interessi legali maturati su ciascuna delle cinque annualità pregresse (se non già pagate);
  - d. corrispettivo richiesto dal Comune per istruttoria della pratica, sopralluoghi ecc. a compenso delle spese per il servizio fornito;
  - e. tutte le spese comunque denominate derivanti da tutte le operazioni catastali di voltura e/o di frazionamento necessarie per l'affrancazione sia esse sostenute dal Comune che sostenute in proprio dal soggetto privato;
  - f. ogni eventuali ulteriore spesa inerente la procedura di affrancazione quale, a titolo di esempio meramente indicativo e non esaustivo, dei diritti, le spese e le imposte relative all'atto d'affrancazione da rogare, registrare e trascrivere, tasse e simili.
2. Gli importi relativi alle lettere del comma precedente a), b), c), d), e) e f) del precedente comma del presente articolo debbono essere corrisposti mediante versamento presso la tesoreria del Comune specificando come causale "Affrancazione livello mappale n.\_\_\_\_"; copia originale della ricevuta di versamento deve essere consegnata al Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Area Tecnica;
3. L'importo relativo alla lettera d) del comma 1 dovrà essere versato, in unica rata, preliminarmente alla presentazione della domanda e la ricevuta allegata alla documentazione della domanda, mentre l'importo relativo alle lettere a), b), c), e) e f) dovrà essere versato, in unica rata, con consegna della ricevuta, preliminarmente all'atto amministrativo di affrancazione.



### *Articolo 10 – Determinazione di affrancazione*

1. A chiusura del procedimento il Responsabile del procedimento, richiamando i contenuti di questo Regolamento approvato dal Consiglio comunale, assume la determinazione di affrancazione dell'immobile.
2. Qualora il Conservatore dei registri immobiliari, presso l'Agenzia delle Entrate, vi consenta, la determinazione potrà essere direttamente trascritta nei registri immobiliari. In caso contrario, l'affrancazione sarà formalizzata con atto rogato o autenticato da un pubblico ufficiale designato dal richiedente.

### *Articolo 11 – Rinvio Dinamico*

1. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tali evenienze, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale.
2. E' abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente Regolamento.
3. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di modificare gli importi proposti motivandone la discordanza o per l'intervento del legislatore.

### *Articolo 12 - Pubblicità del Regolamento*

1. Copia del presente Regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento e pubblicata negli appositi siti informatici.

### *Articolo 13 - Entrata in vigore*

1. Il presente Regolamento, ai sensi dell'art. 52, comma 9, del vigente Statuto, è soggetto a pubblicazione, unitamente alla relativa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione, mediante affissione all'albo pretorio online del Comune, per quindici giorni consecutivi, ed entra in vigore dalla data di esecutività della medesima deliberazione di approvazione.