



COMUNE DI MINEO

CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA

AREA SERVIZI AL TERRITORIO

**REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI
GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI ED ALTRI DIRITTI REALI**
(approvato con delib. di C.C. n. 47 del 04.10.2021).

Sommario

Premesse:.....	3
Art. 1 – Oggetto del regolamento	3
Art. 2 – Affrancazione.....	3
Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento.....	3
Art. 4 – Avvio del procedimento.....	4
Art. 5 – Calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione	4
Art. 6 – Conclusione fase istruttoria.....	6
Art. 7 – Spese	6
Art. 8 – Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio.....	6
Art. 9 – Rinvio dinamico	6
Art. 10 – pubblicità del regolamento	6
Art. 11 – Entrata in vigore.....	6

REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E ALTRI DIRITTI REALI.

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;
- nel territorio comunale e fuori di esso sono presenti un gran numero di terreni gravati da "enfiteusi" e "livello" in favore di soggetti privati, nei quali il Comune di Mineo risulta Ente "concedente";
- 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;
- che ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970 come modificata dalla L. n.270/1974, nonché della Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, l'affrancazione si opera in ogni caso, anche quando si tratta di enfiteusi urbane o edificate ed il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico;
- che, 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.

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 enfiteusi, livelli ed altri diritti reali dei beni immobili il cui diritto del concedente è del Comune di Mineo, 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, dall'art.9 della L. 1138/1970 come modificata dalla L. n.270/1974 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'AREA SERVIZI AL TERRITORIO – Ufficio Patrimonio, a cui spetta la preparazione degli atti istruttori e la predisposizione delle determinazioni dirigenziali di legittimazione e affrancazione.

Art. 4 – Avvio del procedimento

Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente (allegato A), indirizzata all'AREA SERVIZI AL TERRITORIO – Ufficio Patrimonio, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione. 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 DPR 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 Canone Enfiteutico

a) Enfiteusi rustiche (terreno agricolo): 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 Mineo 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) da un decennio prima la richiesta di affrancazione al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione, secondo la seguente formula:

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

dove:

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

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

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) da dieci anni prima la richiesta di affrancazione al 1° gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;

Esempio: Terreno di cui determinare canone enfiteutico della superficie di 8.950 mq, R.D. € 23,11, rivalutazione ISTAT dal 01.01.2011 al 01.01.2021: coefficiente 1,089

$$Ce = 23,11 \text{ €} \times 1,80 \times 1,089 = \text{€ } 45,30$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 45,30

b) Enfiteusi aree edificabili: ove il terreno gravato da enfiteusi sia stato oggetto di cambio di destinazione urbanistica viene applicata la seguente formula:

$$Ce (\text{€}) = Ved \times Sr (1\%)$$

V_{ed}: Valore di mercato ai fini IMU, determinate dal prezzo al mq di cui alla D.C.C. n. 19 del 15/04/2021 per l'estensione in mq;

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

c) **Enfiteusi urbane (aree edificate)**: 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:

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

dove:

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

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

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

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

Esempio: immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa:

$$Ce = € 781,00 \times (1.05 \times 160) \times 25\% \times 1\% = € 328,02$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 328,02.

5.2 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).

Esempio enfiteusi rustica: stabilito il Canone enfiteutico per il terreno pari a € 45,30, il valore di affrancazione sarà il seguente:

$$Vaf = (€ 45,30 \times 15) + (5 \times € 45,30) = 679,50 + 226,50 = € 906,00$$

Esempio enfiteusi urbana: stabilito il Canone enfiteutico, immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00 - senza agevolazioni per la prima casa, pari a € 328,02

$$Vaf = (€ 328,02 \times 15) + (5 \times € 328,02) = 4.920,30 + 1.640,10 = € 6.560,40$$

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 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 richiedente.

Art. 7 – Spese

Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello o enfiteusi sono a carico del 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 ecc.).

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 dei relativi atti.

Art. 8 – 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. 9 – 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. 10 – pubblicità del regolamento

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

Art. 11 – Entrata in vigore

Il presente regolamento è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni successivi all'efficacia della Delibera di approvazione ed entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.

ALLEGATO "A"

Al Sindaco
Comune di MINEO
P.zza Buglio n.40
95044 – Mineo (CT)

Domanda di Affrancazione di Livello
(artt.971-972 CC., D.L. 589/1939, L. 607/1966, L. 1138/1970, e s.m.i)

Il/la sottoscritto/a _____ nato/a a

Il _____ residente a _____ (____) in
via _____
N° _____ tel. _____ cell. _____ e-
mail _____

C.F.

In qualità di livellario dei terreni identificati al Catasto del Comune di Mineo al:

Foglio di mappa n.....particella n.....

in via _____

CHIEDE

l'Affrancazione degli immobili sopra descritti gravati da enfiteusi /livello e la determinazione del prezzo di affranc.

Si allega alla presente:

- copia del documento di identità valido di tutti i sottoscrittori titolari dei diritti;
- copia codice fiscale;
- copia atto notarile di proprietà;
- planimetria catastale del terreno e visura catastale storica aggiornata;
- certificato di destinazione urbanistica.

Data _____

Firma

Informativa all'interessato ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003

Si informa che i dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali, anche con l'ausilio di mezzi informatici. Il loro conferimento ha natura obbligatoria in quanto la mancanza comporta il mancato accoglimento della domanda.

Eventuali comunicazioni ad altri soggetti saranno effettuate solo se previste da norme di legge o necessarie per fini istituzionali. L'interessato potrà esercitare in ogni momento i diritti riconosciutigli dall'art. 7 del D. Lgs. n. 196/2003.

Titolare del trattamento è il Comune di Mineo, responsabile è il Responsabile dell'Area Servizi al Territorio – Ufficio Patrimonio

Controlli

Sulle dichiarazioni prodotte dai richiedenti saranno effettuati idonei controlli anche a campione e in tutti i casi in cui sorgano fondati dubbi sulla veridicità delle dichiarazioni rese ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000.