



CITTÀ DI SPARANISE

Provincia di Caserta

Medaglia d'oro al merito civile

UFFICIO TECNICO



SETTORE PATRIMONIO

REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI O ENFITEUSI

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale

R.G. N. 2 del 20/02/2024

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il presente regolamento disciplina il procedimento e gli adempimenti connessi e conseguenti all'affrancazione dei livelli e/o enfiteusi gravanti su beni immobili ai sensi e per gli effetti degli articoli 971 e seguenti del Codice Civile.

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 (art. 1 co. 4 legge 607/1966 e art. 971 del Codice civile).

Rimangono esclusi i terreni gravati da usi civici per i quali vige la normativa regionale alla quale si fa rinvio.

ARTICOLO 2 – COMPETENZE DEL PROCEDIMENTO

La struttura comunale competente in materia è l'Ufficio Tecnico Comunale, a cui spettano in particolare:

- La predisposizione degli atti istruttori;
- La ricerca storica della documentazione eventualmente agli atti del comune;
- La redazione degli atti di rilevanza esterna;
- La predisposizione degli atti deliberativi e/o delle determinazioni di competenza.

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

- Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale per la firma degli atti di affrancazione *dei canoni enfiteutici* sotto forma di determinazioni dirigenziali, in nome e per conto del Comune di Sparanise.
- Al Responsabile dell'Ufficio Economico-Finanziario per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili;
- Al Segretario Comunale per la stipula degli atti pubblici di affrancazione delle enfiteusi e/o livelli ed adempimenti consequenziali (registrazione, trascrizione, voltura,).

ARTICOLO 3 – AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Il possessore dell'immobile, enfiteuta o livellario, che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, indirizzata all'ufficio responsabile del procedimento secondo il modello allegato lett. "A" del presente regolamento.

Il Responsabile del procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente.

La richiesta da parte dell'enfiteuta, o utilista, deve essere redatta in conformità al modello di cui all'allegato A), corredata da tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione e precisamente:

- a) visura catastale aggiornata;
- b) visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- c) copia conforme del titolo o dell'atto di provenienza (compravendita o successione);
- d) estremi dell'eventuale dell'ipoteca;
- e) documentazione comprovante la legittimità urbanistica e/o paesaggistica nel caso in cui l'affrancazione riguarda anche fabbricati; (copia conforme P. di C. e/o del condono edilizio e/o copia autorizzazione in sanatoria ecc);
- f) certificato di destinazione urbanistica;

- g) certificato (o autocertificazione) di stato civile del proprietario e/o di tutti gli altri proprietari richiedenti l'affrancazione;
- h) estratto del certificato del matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o la separazione dei beni tra coniugi (se necessario);
- i) Copia del Documento d'Identità, in corso di validità, e del tesserino del Codice Fiscale del/i richiedente/i;
- j) Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari, oppure dal singolo con dichiarazione resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D. P. R. 28/12/2000, n. 445, dichiarando espressamente di agire in nome e per conto di tutti i comproprietari e di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Il Responsabile del procedimento, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di affrancazione, verifica se esiste copia della documentazione in Comune e procede all'istruttoria e richiede, ove ravvisato, integrazioni della pratica, oltre detto tempo l'istruttoria verrà chiusa con esito negativo.

Nel caso in cui la procedura del punto dia esito non positivo, l'Ufficio chiederà l'integrazione documentale ove possibile o chiuderà l'istruttoria con esito negativo, ferma la possibilità di riaprirla in qualsivoglia momento presentando ulteriori dati per una nuova ricerca.

In ogni caso, il diritto all'affrancazione sussiste se si è in regola con il pagamento dei canoni. Tale condizione viene soddisfatta mediante il pagamento del canone relativo all'annualità corrente ed al pagamento degli ultimi 5 canoni.

ARTICOLO 4 – CANONE DI AFFRANCO

Il canone annuo dell'immobile è determinato applicando i seguenti criteri:

Per Enfiteusi rustiche e livelli.

Trattasi di terreni 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 se non per abitazioni agricole:

CANONE=	Reddito domenicale così come risulta dalla visura catastale aggiornata x 1,80 (art.3 co. 50 legge 662/1996)	rivalutazione ISTAT (decennio precedente la richiesta di affrancazione)		In ogni caso il canone non potrà essere inferiore alla quindicesima parte dell'indennità di espropriazione del fondo
		Se condotto da coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, (comma 512 L. 228/2012 sostituito dall'art. 7, comma 4, legge n. 116 del 2014) maggiorazione del 5%, ovvero: [R. D. x 1,80 x 1,05]	In tutti gli altri casi, la maggiorazione sarà pari all'aggiornamento ISTAT a partire dal 01.01.1997 fino alla data della richiesta di affrancazione: [R. D. x 1,80 x coefficiente rivalutazione ISTAT]	
	R.D. x 1,80 x	1,05	<i>coefficiente rivalutazione ISTAT</i>	< indenn. espr./15

Esempio coltivatore del fondo o imprenditore agricolo: Terreno di cui determinare canone enfiteutico della superficie di 8950 mq,

R.D. € 23,11, rivalutazione ISTAT: coefficiente 1,05

Ce = 23,11 € x 1,80 x 1,05 = € 43,68

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 43,68

Recupero degli ultimi 5 canoni: € 43,68 x 5 = € 218,40

Importo dell'affrancazione (15 canoni): € 43,68 x 15 = € 655,20

Importo complessivo di affrancazione € 873,60

Esempio: Terreno di cui determinare canone enfiteutico della superficie di 8950 mq,

R.D. € 23,11, rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 al 01.01.2017: coefficiente 1,408

Ce = 23,11 € x 1,80 x 1,408 = € 58,57

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 58,57

Recupero degli ultimi 5 canoni: € 58,57 x 5 = € 292,85 (se non pagati)*

Importo dell'affrancazione (15 canoni): € 58,57 x 15 = € 655,20

Importo complessivo di affrancazione € 292,85 + € 655,20 = € 873,60

**Se non sono stati versati i canoni relativamente ai 5 anni pregressi, bisogna calcolare gli interessi legali maturati su ciascuna delle cinque annualità pregresse.*

Si ribadisce che il capitale di affranco, in ogni caso, non potrà essere inferiore alla quindicesima parte dell'indennità di espropriazione del fondo.

Fabbricati rurali

L'importo del canone, calcolato con i criteri stabiliti all'art.4, comprende anche eventuali fabbricati rurali presenti sul fondo, sia ad uso abitativo sia strumentali all'attività agricola, poiché, ai sensi dell'articolo 9, commi 3 e 3-bis del D.L. n.557/93 convertito con la legge n.133/1994, in sede di formazione delle tariffe d'estimo, il loro reddito è già compreso in quello catastale del terreno nonostante con la successiva iscrizione al catasto dei fabbricati siano dotati di rendita autonoma. La stessa Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, con risoluzione 207/E/2009 precisa: "tenuto conto che l'articolo 9 del decreto legge n. 557 del 1993 espressamente afferma che l'iscrizione nel catasto edilizio urbano dei fabbricati rurali non determina il mutamento della loro qualificazione, deve ritenersi ai fini dell'imposta sulle successioni che la rendita dei fabbricati rurali è ricompresa nel reddito dominicale dei terreni ai quali sono asserviti. Si ribadisce, al riguardo, che il reddito dominicale esprime un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, sempre che tali costruzioni siano strumentalmente funzionali alle necessità del fondo e siano trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti previsti dall'articolo 9, commi 3 e 3- bis, del decreto legge n. 557 del 1993 (ad esempio: il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione dal soggetto titolare del diritto di proprietà per esigenze connesse all'attività agricola svolta; oppure la costruzione deve essere destinata alla protezione delle piante o alla custodia delle macchine)".

In presenza di fabbricati rurali per i quali sussiste l'obbligo di iscrizione al catasto dei fabbricati ai sensi del D.L. 201/2011, ancora iscritti nel catasto terreni, il livellario/enfiteuta ha l'obbligo di provvedere all'accatastamento nel più breve tempo possibile.

Il livellario/enfiteuta deve, altresì, dichiarare all'Agenzia delle Entrate la presenza di costruzioni regolarmente censite al catasto dei terreni, per le quali, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 28/1998, non sussiste l'obbligo di iscrizione in Catasto dei fabbricati:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
- serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale;

- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 e di volumetria inferiore a 150 m³;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
- fabbricati in corso di costruzione o di definizione;
- fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabenti).

In caso di fabbricato non più esistente perché demolito il reddito dell'area di sedime, se non messa a coltura, si considera già compreso in quello catastale del terreno. Qualora, invece, l'area di risulta fosse stata destinata alla coltivazione agricola, costituisce una variazione in aumento ai sensi dell'art. 30 del DPR 917/1986, poiché la qualità di coltura catastale passa dalla destinazione "fabbricato rurale" a coltura agraria; pertanto, in tal caso l'enfiteuta/livellario è tenuto a presentare all'Agenzia delle Entrate una dichiarazione di variazione colturale per l'attribuzione del reddito dominicale e agrario.

Per Enfiteusi urbane

Trattasi di terreni comunemente edificabili o edificati:

Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dal livellario/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:

$$C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$$

dove:

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

R_c: rendita catastale immobile;

C_m: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

I_p: indice di permuta (incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione), stabilito nella misura del 25%;

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

L'affrancazione è subordinata al pagamento:

Del capitale di affranco al quale si aggiungono le ultime cinque annualità (se non pagate) del canone come sopra quantificato e gli interessi legali maturati su ciascuna delle cinque annualità pregresse (se non pagate).

Esempio: immobile destinato ad abitazione cat. A/2 con rendita catastale € 456,00

C_e = € 456,00 x 126 x 25% x 1% = € 143,64

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 143,64.

Recupero degli ultimi 5 canoni: € 143,64 x 5 = € 718,20 (se non pagati)*

Importo dell'affrancazione (15 canoni): € 143,64 x 15 = € 2.154,6

Importo complessivo di affrancazione €. 718,20 + €. 2.154,60 = €. 2.872,80

**Se non sono stati versati i canoni relativamente ai 5 anni pregressi, bisogna calcolare gli interessi legali maturati su ciascuna delle cinque annualità pregresse*

Determinazione del reddito dominicale:

La determinazione del reddito dominicale (art.28, del D.P.R. 917/1986) avviene mediante l'applicazione di tariffe d'estimo stabilite, secondo la legge catastale, per ciascun qualità e classe di terreno.

Dette tariffe d'estimo sono sottoposte a revisione ogni dieci anni, o quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni nella quantità e nei prezzi dei prodotti e dei mezzi di produzione (art.28, c.2, D.P.R. 917/1986). Le modifiche derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (art.28, comma 4, D.P.R. 917/1986). Pertanto il valore ISTAT verrà calcolato partendo dal decennio precedente la richiesta di affrancazione del livello.

ARTICOLO 5 – CAPITALE D'AFFRANCO

Il capitale d'affranco è competenza del Responsabile del Procedimento ed è determinato dal canone moltiplicato per quindici.

Oltre ai predetti importi, da versare comunque prima dell'affrancazione dei livelli, tutte le operazioni catastali di voltura e / o di frazionamento necessarie per l'affrancazione, così come ogni eventuale ulteriore spesa inerente la procedura di affrancazione saranno poste a carico dei richiedenti.

Il Comune può rivalersi il diritto di modificare l'importo proposto, motivandone la discordanza o per intervento del legislatore.

ARTICOLO 6 – SPESE COMPLESSIVE

Tutte le spese inerenti all'affrancazione dei livelli / enfiteusi sono a carico della parte richiedente l'affranco stesso. In ogni caso il corrispettivo dovuto al Comune per l'istruttoria della pratica, sopralluoghi ed adempimenti connessi (trascrizione, voltura, ecc.), 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.

Tutti gli importi dovuti dovranno essere corrisposti al Comune mediante versamento sul conto corrente postale o mediante bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale, specificando come causale che trattasi di importi dovuti per "Affrancazione livello".

Copia della ricevuta del versamento o del bonifico deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune ed all'Ufficio Ragioneria preliminarmente alla determina di affrancazione.

L'affrancazione comporta quindi il pagamento:

- a) del capitale di affranco;
- b) delle ultime cinque annualità del canone (se non già pagate);
- c) degli interessi legali maturati su ciascuna delle cinque annualità pregresse (se non già pagate);
- d) dei diritti, le spese e le imposte relative all'atto d'affrancazione da rogare, registrare e trascrivere e volturare.

ARTICOLO 7- LIVELLI NON IN ATTI D'ARCHIVIO STORICO.

Per i livelli eventualmente non inclusi negli elenchi dei registri o non rintracciabili in archivio ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente alla cancellazione dietro espressa richiesta del livellario a cui sono intestati catastalmente i beni.

ARTICOLO 8 – DETERMINAZIONE DI AFFRANCAZIONE

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.

ARTICOLO 9 - LIVELLI NON IN ATTI D'ARCHIVIO STORICO

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 dal Segretario comunale o da notaio designato dal richiedente.

ART. 10- TERRENI CON LIVELLARI IRREPERIBILI

Se, in seguito alla ricognizione dei terreni di cui all'art. 2, comma 2, per i quali il Comune di Sparanise risulti essere "concedente", si riscontra l'esistenza di particelle per le quali i livellari risultino irreperibili, il Responsabile del Servizio tecnico, con la collaborazione di tutti gli uffici comunali (anagrafe, tributi, polizia locale) esperisce le necessarie ricerche finalizzate ad accertare i nominativi degli attuali occupatori, aventi causa degli enfiteuti.

Nell'ipotesi in cui le ricerche di cui al comma precedente non diano esito positivo, il responsabile del Settore provvede, con propria determina, alla pubblicazione di un elenco contenente l'indicazione delle particelle per le quali non si sono reperiti i livellari. I cittadini che dovessero trovarsi in possesso di uno o più appezzamenti di terreno compresi nell'elenco predetto, possono darne comunicazione al Comune che, accertata l'effettiva coltivazione del fondo da parte del richiedente, provvederà all'aggiornamento dell'elenco dei livellari ed alla relativa imposizione del canone a carico del nuovo enfiteuta.

Se, nonostante le ricerche esperite e decorso il termine di sei mesi dalla pubblicazione dell'elenco di cui al comma che precede, rimangono delle particelle per le quali non si riesca comunque a reperire gli aventi diritto, l'enfiteusi si intende estinta per rinuncia, con relativa espansione della proprietà.

ART. 11 - TERRENI CON LIVELLARI DECEDUTI

Qualora si riscontri l'esistenza di terreni per i quali, per mancata trascrizione nei registri immobiliari degli atti di cessione a terzi o di trasmissione dei beni agli eredi, i titolari di livello risultino deceduti, il Responsabile del Servizio Tecnico provvede a richiedere il pagamento del canone, in solido fra di essi, agli eredi o aventi causa del livellario, se reperibili, che abbiano continuato a possedere il fondo. Costoro possono accettare il censo o rinunciare al diritto a mezzo dichiarazione sottoscritta da tutti i rinunciatari.

ARTICOLO 10 - RINVIO DINAMICO

Le norme del presente regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta e contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tale esigenza, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale e / o regionale.

È abrogata ogni norma Comunale in contrasto con il presente regolamento. Il Comune si riserva il diritto di modificare gli importi preposti motivandone la discordanza per intervento del legislatore.

ARTICOLO 11 - 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.

ARTICOLO 12 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività dell'atto deliberativo di approvazione del medesimo.

