



COMUNE DI RIACE

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

N. 25 Reg. Del.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'AFFRANCAZIONE DI CANONI ENFITEUTICI GRAVANTI SUI FONDI CONCESSI IN LIVELLO - ATTO D'INDIRIZZO.

L'anno 2017 addì Trenta del mese di Ottobre alle ore 18,25 convocato come da avvisi scritti in data 23.10.2017 consegnati al domicilio dal Messo Comunale, come da sua dichiarazione, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco LUCANO Domenico, in seduta pubblica straordinaria, in prima convocazione il Consiglio Comunale, composto dai Sigg.

Num. d'ord.	COGNOME E NOME	Presenze si-no	Num. d'ord.	COGNOME E NOME	Presenze si-no
1	LUCANO Domenico	SI	7	PETROLO Antonio Santo	SI
2	CIMINO Maurizio	NO	8	MELI Cosimo	SI
3	RULLO Antonio	SI	9	SALERNO Francesco	SI
4	SPANO' Maria Caterina	SI	10	CAMPAGNA Francesco	SI
5	MUSURACA Cosimo Damiano	NO	11	MONTAGNESE Cosimo	NO
6	GERVASI Giuseppe	SI			

PRESENTI N. **8**

ASSENTI N. **3**

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Gesualdo BOVA

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dopo dichiarato aperta la seduta, li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Premesso che sulla proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri previsti dagli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000 riportati all'interno della presente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- che il Comune di Riace è intestatario di alcune partite catastali su cui gravano livelli, nelle quali l'ente locale risulta titolare del "diritto del concedente";
- su parte del territorio comunale di Riace sono quindi presenti immobili costituenti patrimonio comunale, gravati da diritto di livello per i quali, alcuni privati conduttori, hanno espresso la volontà di affrancare il diritto;
- il livello è un tipo di contratto agrario atipico, stipulato tra il proprietario di un bene e un altro soggetto;
- detto "livellario" - che realizza una formula di piccolo affitto di lunga durata, concesso a coltivatori che, in cambio, devono un compenso in base alla ricchezza prodotta dal bene stesso;
- l'istituto giuridico di cui trattasi ormai quasi totalmente estinto nell'ordinamento giuridico odierno può essere accostato nella trattazione, per disciplina e similitudine, al diritto reale di godimento denominato "Enfiteusi", disciplinato all'interno del codice civile dagli artt. 957 e ss.;
- l'enfiteusi è un diritto reale su proprietà altrui caratterizzata dal fatto che il proprietario di un terreno, concedente, cede ad altri, enfiteuta, il dominio utile di un fondo in perpetuità o per un periodo di tempo non inferiore a venti anni;
- l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare proprietario del fondo pagando al nudo proprietario una determinata somma detta valore di affrancazione risultante dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971 c.c.);
- tra gli obiettivi dell'Amministrazione vi è quello della ricognizione, stima e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- l'affrancazione sui suoli comunali, gravati da livelli, rientra nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale cui i terreni appartengono. Il Comune può decidere se affrancare o meno detti terreni, non costituendo ciò un obbligo giuridico, ma solo una facoltà.

Si osserva infatti che, i terreni ove sussistono diritti di livello, sono iscritti al patrimonio del Comune in quanto tali, non possono formare oggetto di normale circolazione giuridica, inoltre, in quanto beni patrimoniali del Comune, qualunque riscatto dovrà essere necessariamente preceduto da una diversa e nuova valutazione dell'Ente in ordine alla loro destinazione, la quale dia atto del venir meno dell'interesse dell'Ente a conservare la qualità di concedente del fondo medesimo perché non vi è più alcuna pratica utilità a mantenerli;

ATTESO che, pur non essendovi alcun obbligo per il privato di procedere all'affrancazione dei canoni, l'istituto di affrancazione è di grande utilità per l'enfiteuta in quanto consente allo stesso di acquistare la piena proprietà del fondo, tanto più che, ai sensi dell'art. 19, c. 14 della L. n. 122/2010, che ha aggiunto il c. 1 bis all'art. 29 della n. 52 del 27.02.1985, a pena di nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su immobili già esistenti, è stato introdotto l'obbligo della dichiarazione da parte degli interessati, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie;

DATO ATTO che nell'ottica di venire incontro ai cittadini nel rispetto di tale ultima disposizione di legge, l'Amministrazione comunale ha intenzione di avviare la procedura di affrancazione per tutti gli immobili gravati da livello o da enfiteusi o comunque da un diritto del concedente per i quali venga presentata istanza;

VISTI gli artt. 971 e 972 c.c. e le Legge 607/66 e 1138/70 che dettano norme in materia di enfiteusi in quanto applicabili;

CONSIDERATO CHE, l'Amministrazione Comunale, in linea di principio, non ha alcun interesse a conservare il diritto di concedente dei fondi, trattandosi di titolarità ormai desuete e prive di qualsivoglia vantaggio in considerazione delle trasformazioni, anche significative, nel tempo subite dai terreni in questione e dalle accessioni ivi realizzate dai livellari e aventi causa;

DATO ATTO che:

- per le enfiteusi costituite prima della data del 28.10.1941, la normativa di riferimento è data dalla legge n. 607/66, ai sensi della quale il capitale di affrancazione si sarebbe dovuto determinare in misura pari a 15 volte il canone, a sua volta non superiore all'ammontare del reddito dominicale risultante al 30 giugno 1939 rivalutato per 12 volte, come disposto dal D. Lgs. 12.05.1947, n. 356;

- per le enfiteusi costituite dopo il 28.10.1941, invece la Legge n. 1138 del 1970 ha previsto che per la determinazione del canone del prezzo di affranco si debba fare riferimento alla qualifica e classe catastale esistenti al momento della costituzione del rapporto e che il capitale di affranco debba essere pari a 15 volte l'ammontare del canone, corrispondente al reddito dominicale risultante al momento della costituzione del rapporto, moltiplicato per 12 e a sua volta mai inferiore alla quindicesima parte dell'indennità di espropriazione determinata ai sensi delle leggi di riforma agraria 12.05.1950, n. 230 e 21.10.1950, n. 841 e s.m.i.;

- la sentenza di Cassazione Costituzione n. 143/1997 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della disparità di trattamento fra i due diversi criteri stabilendo nel vuoto legislativo l'equiparazione dei criteri di calcolo per l'affrancazione del diritto enfiteutico dei contratti stipulati prima e dopo il 28.10.1941 secondo la procedura stabilita dalla stessa Alta Corte con sentenza n.. 406/88, quindi prevedendo l'aggiornamento periodico del valore di riferimento per la determinazione del canone mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con l'effettiva realtà economica;

PRESO ATTO

-che dal 01.01.1988 sono entrati in vigore i nuovi estimi catastali per i terreni agricoli, previsti dal D.P.R. 29.09.1973 n. 604 e disposti dal D.M. 13.12.1979 e che con successive diverse disposizioni di legge i redditi dominicali sono stati più volte aggiornati, da ultimo con l'art. 3, comma 10, della Legge 23.12.1996, n. 662; -

DATO ATTO che dalle disposizioni di legge la procedura di calcolo del diritto di affrancazione sia uguale al reddito dominicale al 23 dicembre 1994 (già moltiplicato per 12) per 1,80 x 15;

VISTO il regolamento allegato alla presente che stabilisce le modalità per la richiesta di affrancazione dei livelli, le modalità di calcolo del capitale di affranco e considera i vari casi tipologici, i minimi applicabili, le ipotesi di riduzione e l'efficacia temporale delle stesse;

CONSIDERATO che per snellire il procedimento delle pratiche di affrancazione degli immobili comunali si delega alla Giunta Comunale l'esame delle richieste presentate e le deliberazioni in merito;

DATO ATTO, altresì,

-che l'Amministrazione comunale, in caso di specifica richiesta da parte dell'enfiteuta, è tenuta a concedere l'affranco dei livelli previo pagamento della somma necessaria;

-che occorre procedere alla regolarizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di livello, con conseguente attribuzione ai medesimi della piena titolarità, ove intendano effettuare l'affrancazione del canone, in quanto trattansi di terreni che non sono più indispensabili al conseguimento delle finalità di questo Comune essendo in possesso di privati oramai da

considerevole tempo , per cui , nella maggior parte dei casi, il comune non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi, trattandosi di concessioni prive di alcuna utilità pratica;

-che nel territorio del Comune di Riace risultano compresi immobili che sono catastalmente gravati da livello a favore di soggetti privati e per i quali il Comune risulta Ente concedente

-che l'indicazione catastale del termine livello permane all'attualità, il che non consente il normale aggiornamento catastale e quanto ad esso connesso (compravendite, donazioni, libero accesso al credito ed ai fondi comunitari e nazionali e simili);

-che il livello è da intendersi equiparato a tutti gli effetti al diritto di enfiteusi come sancito da costante giurisprudenza (Cass. n. 1366/1961;1682/1963-E 1;sez.III,n.64/1997);

-che il dominio diretto facente capo al Comune di Riace è imprescrittibile come si deduce dall'art 1164 del codice civile che riprende l'art. 2115 del codice civile del 1865 abrogato;

CONSIDERATO pertanto che:

- per i terreni in questione è urgente individuare un criterio di calcolo che tenga conto degli ineludibili diritti di questo Comune, alla luce dei principi edotti dalle sentenze della Corte Costituzionale nn. 406/1988 , 143/1997 e 160/2008 in materia di aggiornamento del canone enfiteutico, tenuto conto, come già premesso, che il rapporto di livello è stato equiparato dalla costante giurisprudenza a quello dell'enfiteusi, per cui sono da richiamarsi le norme dettate in questa materia dal codice civile;

DATO ATTO che l'art. 1 c. 1 della L. 607/1966 prevede che i canoni enfiteutici omissis ... non possono comunque superare l'ammontare corrispondente al reddito domenicale del fondo sul quale gravano, determinato a norma della L. 976/1939, rivalutato con il D.Lgs n. 356/1947;

DATO ATTO, altresì, che in base a quanto statuito dall'art. 9 della L. 1138/1970 come modificata dalla L. 270/1974, l'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratta di enfiteusi urbane o edificate, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone;

ATTESO

-che la Corte Costituzionale con sentenze del 1969, 1997 e 2008 ha dichiarato la illegittimità costituzionale di alcuni articoli della normativa innanzi richiamata nella parte in cui non prevede l'applicazione del meccanismo di aggiornamento dei canoni enfiteutici;

-**che con** circolare n. 118 del 9.9.1999 del Ministero dell'Interno sono stati precisati i criteri da seguire per il calcolo della somma necessaria per l'affranco ribadendo la necessità' di procedere all'aggiornamento periodico dei canoni al fine di garantire una maggiore corrispondenza dei capitali di affranco alla realtà economica.

-che l'art. 3 c. 5 della L. 23.12.1996 n. 662 ha stabilito che fino alla data di entrata in vigore dei nuovi estimi catastali, ai fini delle imposte sui redditi, i redditi domenicali ed agrari sono rivalutati rispettivamente dell'80% e del 70%. L'incremento si applica sull'importo posto a base della rivalutazione operata ai sensi dell'art. 31 c. 1 della L. 23.12.1994 n. 724;

-che il Consiglio di Stato, nel parere n. 661 del 09.06.1998, ha evidenziato come il valore del canone sui fondi edificabili non possa essere determinato sulla base delle enfiteusi rustiche onde evitare operazioni speculative, ma ad esso si deve

pervenire applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento, individuato nella nota del Ministero delle Finanze del 26.10.2000, nel valore venale ai fini ICI;

VISTO l'art. 37 del D.P.R. 327/2001, come modificato dall'art. 2 della L. 244/2007 a seguito di pronuncia n. 348/2007 della Corte Costituzionale con la quale è stato ritenuto illegittimo nel caso di aree fabbricabili, quale risarcimento nei confronti del proprietario di un bene sottoposto all'espropriazione, l'attribuzione di una somma pari alla media del valore di mercato del bene e del R.D. rivalutato riferito all'ultimo decennio;

DATO ATTO che in base a tale norma l'indennità di esproprio di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore del bene;

PRECISATO :

- che successivamente alle pronunzie della Corte Costituzionale, il legislatore nazionale non è ancora intervenuto a disciplinare la materia, con la conseguenza che si è venuta a determinare un vuoto legislativo e la riviviscenza delle norme codicistiche;

- che in base ad una lettura coordinata degli articoli 971, 1866, 1869 del c.c., l'affrancazione dei canoni enfiteutici, dei censi, dei livelli e delle altre prestazioni perpetue ha luogo con il pagamento della somma che risulta dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base degli interessi legali, con le modalità procedurali fissate da leggi speciali;

- che nella generalità dei casi, come già innanzi accennato, non è possibile risalire, né dagli atti d'ufficio né dalla domanda presentata dal richiedente, all'ultimo canone certo corrisposto, e pertanto, anche in relazione al vuoto legislativo che non individua specifica norma di riferimento, l'Amministrazione ha incaricato il Responsabile U.T.C. di redigere uno schema regolamentare che individui un criterio congruo ed utile al fine di determinare, in primo luogo il canone e, quindi, il prezzo di affrancazione.

RIBADITO che questo Comune non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi trattandosi di concessioni prive di alcuna utilità pratica;

RITENUTO, pertanto, di maggiore utilità per l'Ente accettare le eventuali richieste di affrancazione, anzi, favorire tale processo anche in considerazione del vantaggio che l'affranco del canone produce nei confronti degli enfiteuti;

RICHIAMATO il parere n. 18 del 20.07.2006 della Corte dei Conti della Campania, in base al quale i canoni ed i livelli, godono dell'imprescrittibilità nonché dell'inalienabilità e dell'insuscipibilità. Il Comune, in quanto rappresentante della comunità e referente di tali antiche proprietà collettive, o meglio di quanto rimane di esse dal punto di vista pubblicistico, è titolare di censi, livelli, canoni o altre prestazioni similari, indipendentemente dall'esistenza o meno del titolo di proprietà in testa al comune del singolo immobile. 6 ;

RITENUTO che oggi, può parlarsi, nella maggior parte dei casi, di livello ed enfiteusi, come di diritti solo formalmente validi, ma non più esercitati e che tuttavia costituiscono una valida pregiudiziale all'esercizio della piena proprietà;

RITENUTO OPPORTUNO, prendendo atto della natura ormai privata dei beni sui quali gravano ora i canoni di natura enfiteutica, adottare misure idonee a liberare i fondi dalla presenza di tali vincoli;

ATTESO che nulla-osta all'affrancazione dei livelli in questione, in quanto il Comune di Riace non ha alcun interesse a conservare la qualità di concedente, trattandosi di prestazioni ormai desuete e prive di alcuna pratica utilità;

DATO ATTO che il Codice Civile, da una lettura coordinata degli articoli 971, 1876, 1869, indica che l'affrancazione dei canoni enfiteutici, dei censi, dei livelli e delle altre prestazioni perpetue ha luogo con il pagamento della somma che

risulta dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base degli interessi legali, con le modalità procedurali fissate da leggi speciali;

RICHIAMATI a tale proposito

Il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, con consultiva CS/2749/02 del 15/1/2004, con il quale ritiene che la determinazione dirigenziale possa essere considerato titolo idoneo per l'affrancazione e per il conseguimento degli effetti espansivi del diritto di proprietà ad essa correlati;

VISTO altresì la legge 18 dicembre 1970 n. 1138 modificativa della legge 22 luglio 1966 n.607, e successive modifiche ed integrazioni;

VISTI

- la L. n. 607 del 22.07.1966;

- la L. n. 1138 del 18.12.1970;

- la sentenza della Corte Costituzionale n. 406/1988;

- la sentenza della Corte Costituzionale n. 143/1997; - le sentenze della Corte Costituzionale n. 37/1969 e n. 160/2008;

- la L. n. 662 del 23.12.1996;

- il D.P.R. 327/2001;

- la L. 241/90 e s.m.i.;

- gli articoli 971,972 e 973 del Codice Civile,

- la legge n. 214 del 22/12/2011 di conversione del D.L. 201/2011;

- il D.L. 112 del 2008 convertito in legge 133/2008 e smi;

CONSIDERATO che spetta all'enfiteuta il diritto di affrancazione, ovvero la facoltà concessagli dalla normativa di diventare proprietario del fondo pagando l'importo risultante dalla capitalizzazione del canone annuo;

ATTESO che nulla-osta all'affrancazione dei livelli, censi enfiteutici in questione;

RITENUTO, dunque, di dover recepire le proposte procedurali, di calcolo e le ipotesi riduttive indicate nell'allegato regolamento, quindi, calcolare la somma dovuta per l'affrancazione degli immobili 8terreni e fabbricati), in base alle formule in essa descritte;

DATO atto che l'affrancazione non comporta per l'amministrazione comunale alcun onere economico anzi determina l'introito degli importi versati per l'affrancazione dei canoni,

VISTO lo schema di contratto di affranco allegato alla presente;

RITENUTO, pertanto, di impartire atto di indirizzo all'UTC al fine di procedere, a domanda, con apposite determinazioni, all'affrancazione dei censi, canoni e livelli ancora esistenti in cui il Comune risulti essere "concedente previa determinazione del canone tenendo conto delle indicazioni impartite con le disposizioni e circolari sopra richiamate;

Con voti favorevoli n. 6, Contrari n. 0, Astenuti n. 2 (Consiglieri di Minoranza Francesco Salerno e Francesco Campagna) espressi a scrutinio palese per alzata di mano;

DELIBERA

- 01) DI DARE ATTO** che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 02) DI ESPRIMERE** formale atto di indirizzo al fine di procedere all'affrancazione dei terreni appartenenti al patrimonio comunale, gravati da enfiteusi da parte dei privati che ne facciano richiesta, approvando la parte narrativa che qui si intende interamente ritrascritta;
- 03) DI PROCEDERE** alla cancellazione dei diritti reali quali livelli, enfiteusi, censi, ecc. di cui il Comune di Riace è beneficiario, su immobili che dovessero emergere dalla consultazione di atti ipo-catastali, sempre che tali terreni non siano formalmente destinati ad uso pubblico, dietro pagamento di un corrispettivo determinato dai competenti Servizi Comunali, con riferimento a quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative in materia per le affrancazioni da parte dei beneficiari stessi di tali vincoli;
- 03) DI APPROVARE** il regolamento allegato per l'affrancazione dei livelli che stabilisce le modalità per la richiesta di affrancazione dei livelli, le modalità di calcolo del capitale di affranco e considera i vari casi tipologici e minimi applicabili, costituente parte integrante e sostanziale del presente deliberato.
- 04) DI PRECISARE** che l'affrancazione del terreno può essere disposta purché sul medesimo bene non siano presenti interessi o vincoli di qualsiasi tipo dell'Amministrazione Comunale o comunque siano adottati gli opportuni accorgimenti per preservarli;
- 05) DI DEMENDARE:**
- a) alla Giunta Comunale la competenza all'adozione degli atti di affrancazione di livello (accoglimento o meno richieste, apposizione eventuali condizioni, determinazione canone d'affranco);
 - b) al Responsabile dell' Ufficio Tecnico Comunale per la firma degli atti di affrancazione, sottoforma di determinazione dirigenziali di accettazione e dell'atto notarile di affrancazione, in nome e per conto del Comune di Riace;
- 06) DI DARE ATTO** che gli interessati dovranno farsi carico della predisposizione della documentazione necessaria al completamento della procedura ed assumere, anche tutte le spese previste per la identificazione catastale, registrazione, trascrizione, diritti, bolli e ogni altro onere necessario alla formalizzazione dell'affrancazione;
- 07) DI DARE ATTO** che nell'eventualità di modifiche per successione o vendita, delle generalità dell'enfiteuta, l'affrancazione si intende autorizzata al nuovo titolare e di dare atto che l'adozione del presente atto non comporta oneri economici a carico dell'ente;
- 08) DI APPROVARE** lo schema di contratto di affranco allegato alla presente autorizzando il responsabile dell'UTC alla stipula e la lettera di richiesta (**Allegato A**)
- 09) DI AUTORIZZARE** espressamente l'ufficio del Territorio di Reggio Calabria alla cancellazione del vincolo dai registri Catastali con esonero espresso da ogni responsabilità ed ingerenza;
- 10) DI DARE MANDATO** al responsabile dell'UTC affinché provvedano all'adozione di ogni atto di rispettiva competenza che si renda necessario a regolarizzare la situazione in essere in esecuzione del presente provvedimento;

11) DI PROCEDERE all'affrancazione ,ove ne venga fatta apposita richiesta dai soggetti titolati, previo avvenuto accertamento di tutte le posizioni riconducibili al rapporto di livello, come esposto nella relativa parte della premessa, nonché dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa;

Esauriti gli argomenti iscritti all'ordine del giorno, il Sindaco dichiara la seduta chiusa alle ore 19,25.

Il sottoscritto Ing. Carmelo Daqua Responsabile dell'Area Tecnica, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. n. 267/00, in merito alla proposta di deliberazione: **“APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L’AFFRANCAZIONE DI CANONI ENFITEUTICI GRAVANTI SUI FONDI CONCESSI IN LIVELLO – ATTO D’INDIRIZZO.”** esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nonché il rispetto della normativa di settore.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Ing. Carmelo Daqua





COMUNE DI RIACE

Città Metropolitana di Reggio Calabria

REGOLAMENTO PER AFFRANCAZIONE LIVELLI

**Regolamento per l'affrancazione di canoni enfiteutici gravanti
sui fondi concessi in livello**

Art. 1 -

Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina il procedimento di accettazione e gli adempimenti conseguenti ad affrancazione livelli (enfiteusi rustiche ed urbane) di beni immobili, ai sensi e per gli effetti dell'art. 971 del Codice Civile "Affrancazione" e seguenti.

Art. 2-

Gestione e controllo del procedimento

1. La gestione e il controllo del procedimento di cui trattasi è di competenza dell'Ufficio tecnico comunale, a cui spettano in particolare:

- a-la preparazione degli atti istruttori;
- b-la ricerca storica della documentazione;
- c-la redazione degli atti a rilevanza esterna;
- d-la predisposizione degli atti deliberativi;
- e-la predisposizione dello schema dell'atto di affrancazione individuale;

2. Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in capo alle seguenti Strutture Comunali:

- La Giunta Comunale per l'approvazione dello schema di atto di affrancazione individuale;
- Responsabile Ufficio tecnico LL. PP. comunale per la redazione e firma dell'atto notarile di affrancazione, in nome e per conto del Comune di Riace;
- Responsabile Ufficio ragioneria comunale per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili e per la cancellazione del livello dagli archivi Comunali se esistenti;
- Segretario Comunale nella veste di notaio rogante dell'atto di affrancazione.

Art. 3 -

Atto introduttivo del procedimento: parte I

- La richiesta

1. I proprietari o gli aventi titolo possono richiedere l'affrancazione dei terreni sui quali grava un canone enfiteutico o "livello", se siano di natura agricola, edificabile se previsto dal Piano Regolatore Generale o su cui sono stati realizzati fabbricati, presentando apposita richiesta indirizzata al Sindaco ed al Responsabile Ufficio tecnico comunale.

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

Art. 4

Atto introduttivo del procedimento: parte II - La documentazione

1. La richiesta (**Allegato A**) da parte dell'enfiteuta o livellario 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 presentazione della domanda;

b. visura presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari aggiornata a non meno di 45 giorni dalla presentazione della domanda;

c. copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita);

d. estremi dell'ipoteca (se reperita);

e. copia ricevuta di versamento del canone enfiteutico riferito agli ultimi cinque anni precedenti la data di presentazione della domanda di affrancazione ai sensi dell'art. 2948 del C.C. ritenendo prescritti i precedenti canoni;

f. copia del permesso a costruire, sanatoria edilizia o domanda di condono edilizio legge 47/1985, n. 649/1994 o n. 326/2003 corredata dai relativi versamenti al Comune di Riace per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione; g. certificato di destinazione urbanistica per uso stipula nei soli casi di affrancazione terreni;

h. certificato (o autocertificazione) di stato civile del proprietario e di tutti gli altri proprietari richiedenti l'affrancazione;

i. per i richiedenti coniugati, estratto del certificato di matrimonio, da cui si evinca la comunione o separazione dei beni tra coniugi; j. dichiarazione antimafia resa ai sensi di legge;

k. dichiarazione sul possesso dei requisiti morali; l. dichiarazione della residenza e del domicilio al momento della presentazione dell'istanza;

m. documento di riconoscimento in corso di validità;

n. qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari;

Art. 5 –Istruttoria parte I -

Accertamento del diritto 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.

Art. 6 – Istruttoria parte II - Calcolo del Canone Enfiteutico

Il canone enfiteutico per terreni agricoli è ricavato dal reddito dominicale risultante dalle visure catastali rivalutato dell'80% ai sensi dell'art.3 comma 50 della legge 23/12/1996 n. 662, rivalutato agli indici ISTAT a decorrere dal decennio precedente la richiesta di affrancazione del livello fino alla data di emissione dei ruoli e maggiorato del 15% ovvero del 5% nel caso in cui il livellario sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo professionale previsto per legge, con la seguente formula:

$$\text{(Reddito dominicale rivalutato dell'80\%)} \times \text{(rivalutazione ISTAT a decorrere dal 01/01/1997)} + \text{(15\%)} \text{ ovvero } \text{(5\% se imprenditore agricolo a titolo principale)}$$

Il canone enfiteutico per terreni edificabili o edificati è ricavato dalla media tra la rendita iscritta o iscrivibile in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore imposta IMU calcolata ai sensi dell'art. 13 comma 4 D.L. 201/2011 e con la seguente formula:

$$\text{(Valore imposta IMU)} + \text{(Rendita catastale)} \div 2$$

Art. 7 – Istruttoria parte III - Calcolo del Capitale di affrancazione

Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Responsabile del procedimento come da Regolamento per l'alienazione dei beni approvato dal Consiglio Comunale ed è ricavato come segue:

1. TERRENI AGRICOLI: Il capitale di affrancazione sarà ricavato con la seguente formula:

$$\text{(Reddito dominicale rivalutato dell'80\%)} \times \text{(rivalutazione ISTAT a decorrere dal 01/01/1997)} \times 15$$

Determinazione del reddito dominicale:

- a) Per i terreni agricoli il reddito dominicale sarà quello riportato dalle certificazioni catastali rivalutato dell'80% ai sensi dell'art.3 comma 50 della legge 23/12/1996 n. 662;
- b) In presenza di diversi tipi di cultura nello stesso fondo o cambio di cultura avvenuta negli ultimi dieci anni il reddito da porre come calcolo sarà ricavato dalla media di tutti i redditi dominicali.

Determinazione rivalutazione:

La rivalutazione ISTAT sarà calcolata a decorrere dal 01/01/1997 fino alla data di richiesta dell'affrancazione del livello;

2. TERRENI EDIFICABILI O EDIFICATI:

Il capitale di affrancazione sarà ricavato (parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato) sulla base della proporzione esistente tra natura agricola e valore fiscale nonché sulla base della proporzione esistente tra la rendita iscritta o iscrivibile in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore imposta IMU calcolata ai sensi dell'art. 13 comma 4 D.L. 201/2011 e con la seguente formula:

$$\text{(Valore imposta IMU) + (Rendita catastale) } \div 2 \times 15$$

Determinazione del valore IMU:

Reddito Catastale + 5% rivalutazione X moltiplicatore (art. 13 comma 4 D.L. 201/2011) X aliquota IMU di riferimento della categoria catastale.

Art. 8 - Spese

Spese Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello sono a carico della parte richiedente.

Le spese si intendono riferite a:

- 1) Il prezzo di affrancazione come determinato ai sensi dell'art. 7;
- 2) Qualora il prezzo di affrancazione come determinato all'art. 7 risultasse inferiore ad € 200,00 si applicherà un minimo valutato in € 200,00 (duecento);
- 3) Il corrispettivo richiesto dal Comune per istruttoria della pratica sopralluoghi ecc. a compenso del servizio fornito pari a una somma forfait di € 100,00;
- 4) Spese di rogito per cancellazione del livello;
- 5) Tutte le spese per operazioni catastali di frazionamento necessarie per l'affrancazione;
- 6) Gli importi relativi al punto 1), 2) e 3) del presente articolo debbono essere corrisposti al Comune di Riace prima della stipula dell'atto di affrancazione;
- 7) Copia di ricevuta di versamento deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune e all'ufficio ragioneria, preliminarmente all'affrancazione.

Art. 9 - Concessione dell'affrancazione e cancellazione del livello

La Giunta Comunale vista l'istruttoria del Responsabile approva lo schema dell'atto pubblico di affrancazione demandando al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di redigere e firmare l'atto di affrancazione individuale in nome e per conto dell'Ente ai sensi dell'art.107 del D.lgs 267/2000 e al Segretario Comunale di rogare l'atto di affrancazione.

Art. 10 - 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 cui sono intestati catastalmente i beni.

Art. 11 - 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 evenienze, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale. E' abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente regolamento. Tutti gli importi indicati nel presente regolamento sono soggetti annualmente all'aggiornamento con gli indici ISTAT da applicarsi con deliberazione della Giunta Comunale. Il Comune può riservarsi il diritto di modificare gli importi proposti, motivandone la discordanza o per intervento del legislatore.

Art. 12 - Pubblicità del regolamento

Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni sarà pubblicato nel sito istituzionale del Comune di Riace e tenuto a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 13 - Entrata in vigore

Il presente regolamento viene pubblicato all'Albo Pretorio, dopo l'adozione della deliberazione in conformità delle disposizioni sulla pubblicazione della stessa deliberazione e sul sito del Comune nella sezione "*Amministrazione Trasparente*"



COMUNE DI RIACE

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Contratto di affrancazione Rep. n.

L'anno duemila _____ il giorno del mese di _____, presso la residenza comunale, nell'ufficio di Segreteria, avanti a me Dott. _____, Segretario comunale, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblico-amministrativa nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art.97 del D.lgs. n.267/2000, si sono costituiti: -----

1) il _____, nato ad _____ il _____, Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Riace, in virtù di decreto sindacale prot. n. _____ del _____, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale, ai sensi dell'art.107 del D.Lgs.n.267/2000, dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Ente che legalmente rappresenta, C.F. _____ (di seguito anche denominato "Comune" o "concedente"); -----

2) il sig. _____, nato a _____ () il ed residente in alla via _____ del Comune di _____ - codice fiscale (di seguito anche denominato "livellario");-----

Le parti comparenti della cui identità personale io, Segretario comunale, sono certo, mi richiedono di far constare con atto pubblico, quanto segue. -----

PREMESSO:

a) che il sig. _____ è livellario dei seguenti immobili in agro di Riace:

- terreno riportato in N.C.T. - Censuario di _____ al foglio n. _____, mappale n. _____, are _____ coltura _____ classe _____. R.D. Euro RA. Euro ;

- terreno riportato in N.C.T. - Censuario di _____ al foglio n. _____, mappale n. _____, are _____ coltura _____ classe _____. R.D. Euro RA. Euro ;

- fabbricato riportato in C.F. - Sezione Censuaria di _____ al foglio n. _____, particella n. _____ subalterno n. _____, consistenza _____ Rendita Catastale €. _____;

- b) che il Comune di Riace risulta essere concedente del diritto di enfiteusi sui terreni sopra individuati;

c) che il sig., con richiesta prot. n. _____ in data _____, ha dichiarato di voler affrancare il diritto del concedente, che nel caso è il Comune di Riace;

d) che il Consiglio Comunale, con atto deliberativo n. ___ in data _____, immediatamente esecutivo, ha determinato i criteri di calcolo dei canoni e dei costi di affranco; -----

e) che la Giunta Comunale, con deliberazione n. ___ del _____ ha accolto l'istanza da parte del sig....., volta ad affrancare i terreni descritti in premessa dal diritto del Comune, stabilendo anche il relativo prezzo da versare in €. ; -----

f) che il Responsabile dell'Area Tecnica, con determina n. ___ del _____, accertato il versamento del prezzo di cui sopra, ha disposto l'affrancazione dei beni di cui sopra; Le parti, previa conferma e ratifica di quanto premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto, mi richiedono di ricevere il presente col quale convengono e stipulano quanto segue;

Vista la relazione di stima redatta da _____ depositata agli atti che definisce la metodologia di calcolo per l'affrancazione in conformità con le determinazioni regionali, fornendo così lo strumento al Comune di Riace per addivinare direttamente alla completa definizione della questione e permettendo così di procedere alle necessarie trascrizioni ai registri immobiliari del catasto;

- Art. 1 – Il sig....., come in premessa generalizzato, dichiara di aver pagato prima d'ora la somma di €. _____ (diconsi euro /) a mezzo di _____ in data _____, al Comune di Riace, che ne rilascia ampia e corrispondente quietanza liberatoria, al fine di affrancare le particelle di cui in premessa per la quota di sua spettanza pari a 100/100. -----

Art. 2 - Il Comune di Riace, come sopra rappresentato, affranca gli immobili in premessa identificati dal proprio diritto di concedente, per la quota di 100/100, in favore del medesimo sig....., il quale ne rimane unico ed assoluto proprietario. L'affrancazione viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive relative, pesi e vincoli laddove esistenti e/o come meglio specificati o imposti: _____; -----

Art. 3 – Per l'effetto, il Comune di Riace, come sopra rappresentato, libera dal pagamento dell'annuo canone e dagli altri pesi enfiteutici il sig. -----

Art. 4 - Le parti, come sopra costituite, dispensano il Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni iscrizione d'Ufficio e me Segretario dal leggere ogni allegato. -----

Art. 5 - Le spese, imposte e consequenziali tutte del presente atto sono a carico del sig.

Art. 6 - Ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, il Comune, come sopra costituito, dichiara che le prescrizioni urbanistiche dei terreni oggetto del presente atto risultano da certificato urbanistico che si allega sub "A", rilasciate in data odierna.

Art. 7 - Il Comune, ai sensi dell'art.13 del D.lgs. n.196/2003, informa i componenti che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalla legge.-----

Richiesto, io Ufficiale rogante, ho ricevuto il presente atto da me dattiloscritto e dell'atto ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono insieme con me. Consta l'atto di n. facciate e righe della _____, oltre le firme. -----

- per il Comune

- l'affrancante

- Il Segretario comunale

(Allegato "A")

Al Sig. SINDACO
del Comune di Riace

AI RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
del Comune di Riace

Il sottoscritto _____, consapevole delle conseguenze penali previste dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci, Dichiara ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 quanto segue: - di essere nato a _____ (prov. di _____) il _____, Cod. Fisc. _____; - di essere residente in _____ (prov. di _____), cap. _____, Via _____, n. _____, tel. _____, cell. _____; - di risultare enfiteuta o utilista di _____

(specificare se terreno o fabbricato o entrambi), situato in _____ (prov. di _____), Via _____, n. _____, rappresentato al catasto del Comune di _____, foglio _____, mappale _____, sub _____ di dominio diretto in virtù di atto rogato da _____ il _____. Fa domanda, ai sensi della legge 29 gennaio 1974, n. 16, di affrancazione del suddetto livello impegnandosi fin da ora a corrispondere l'importo che verrà richiesto dal Comune, inerente la somma per poter cancellare l'affrancazione stessa, sia relativa alle spese per l'istruttoria e l'espletamento delle pratiche; uniti alla presente si allegano i seguenti documenti da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi:

CHIEDE

Ai sensi della legge 29 Gennaio 1974, n.16 di affrancazione del suddetto livello impegnandosi sin da ora a corrispondere l'importo che verrà, richiesto dal Comune, inerente la somma per poter cancellare l'affrancazione stessa, sia relativo alle spese per l'istruttoria e l'espletamento delle pratiche;

- unita alla presente si allegano i seguenti documenti:

a. visura catastale nella forma "Storica" aggiornata a non meno di 45 giorni dalla presentazione della domanda;

b. visura presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari aggiornata a non meno di 45 giorni dalla presentazione della domanda;

c. copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita);

d. estremi dell'ipoteca (se reperita);

e. copia ricevuta di versamento del canone enfiteutico riferito agli ultimi cinque anni precedenti la data di presentazione della domanda di affrancazione ai sensi dell'art. 2948 del C.C. ritenendo prescritti i precedenti canoni;

f. copia del permesso a costruire, sanatoria edilizia o domanda di condono edilizio legge 47/1985, n. 649/1994 o n. 326/2003 corredata dai relativi versamenti al Comune di Riace per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;

g. certificato di destinazione urbanistica per uso stipula nei soli casi di affrancazione terreni;

h. certificato (o autocertificazione) di stato civile del proprietario e di tutti gli altri proprietari richiedenti l'affrancazione;

i. estratto del certificato di matrimonio, da cui si evinca la comunione o separazione dei beni tra coniugi;

j. dichiarazione antimafia resa ai sensi di legge;

k. dichiarazione sul possesso dei requisiti morali;

l. dichiarazione della residenza e del domicilio al momento della presentazione dell'istanza;

m. documento di riconoscimento in corso di validità;

n. qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari;

FIRMA

All. a)

– Schema domanda di affrancazione

Al sig. SINDACO del Comune di _____, Via _____

Al Responsabile del l'ufficio tecnico del Comune di Riace

Il sottoscritto _____, consapevole delle conseguenze penali previste dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci

Dichiara ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 quanto segue:

- di essere nato a..... Provincia diil..... Cod. fisc..... - di essere residente in via Provincia di Tel. cell..... - di risultare utilista di (specificare se terreno o fabbricato o entrambi) situato in via rappresentato nella Conservatoria del Comune competente di rappresentato al Catasto del Comune di foglio..... mappale.....sub..... di dominio diretto in virtù di atto rogato dail.....

Fa domanda ai sensi della legge 2901.1974, n. 16 di affrancazione del suddetto livello impegnandosi fin da ora a corrispondere l'importo che verrà richiesto dal Comune, inerente la somma per poter cancellare l'affrancazione stessa, sia relativo alle spese per l'istruttoria e l'espletamento delle pratiche, unita alla presente si allegano i seguenti documenti:

- a) visura catastale aggiornata;
- b) visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- c) copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita);
- d) estremi dell'ipoteca (se reperita);
- e) atto preliminare di vendita/compromesso (se esistente);
- f) copia conforme del condono edilizio o copia autorizzazione in sanatoria (se esistente);
- g) certificato di destinazione urbanistica; h) certificato (o autocertificazione) di stato civile del proprietario e/o di tutti gli altri proprietari richiedenti;

l) estratto del certificato di matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra i coniugi.

Riace Firma.....

Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 196/2003 Si informa, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", che il trattamento dei dati personali raccolti è finalizzato allo svolgimento della procedura relativa all'integrazione e gestione del rapporto contrattuale e per tutti gli adempimenti che la legge, i contratti di lavoro ed i regolamenti in materia impongono per lo svolgimento delle attività istituzionale inerente la qualità del datore di lavoro pubblico

