

(Provincia di Chieti)

REGOLAMENTO

per la determinazione dei canoni enfiteutici e l'affrancazione dei terreni comunali

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 20.04.2017

Art. 1 -Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina il procedimento di determinazione del canone annuale e gli adempimenti conseguenti alla richiesta di affrancazione di appezzamenti di terreno e di beni immobili dichiarati "livellari al Comune di Guardiagrele" e gli adempimenti preliminari e conseguenti.

Art. 2 -Gestione e controllo del procedimento

1. La gestione ed il controllo del procedimento è di competenza del **Settore II - Tecnico Urbanistica, LL.PP. e Ambiente, servizio patrimonio**. Ad esso spettano, in particolare:

- la preparazione degli atti istruttori;
- la ricerca storica della documentazione;
- la verifica della documentazione prodotta dal richiedente;

-la predisposizione degli eventuali atti deliberativi.

2. Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in capo alle seguenti strutture Comunali:
 - **Responsabile settore II Tecnico/ Urbanistica, LL.PP e Ambiente, servizio patrimonio.** per la sottoscrizione dell'atto di affrancazione, in nome e per conto del **Comune di Guardiagrele** e per la gestione della riscossione dei canoni e/ o del capitale di affranco e per l'adeguamento della consistenza del patrimonio comunale;
 - **Settore I - Servizi Finanziari** per l'incasso delle somme risultanti e le relative registrazioni contabili e per la cancellazione del "**livello**" dagli archivi comunali se esistenti.

Art. 3 – Atto introduttivo del procedimento : Parte prima - La richiesta

1. I proprietari o gli aventi titolo possono richiedere l'affrancazione dei terreni sui quali grava un canone enfiteutico o "livello" - sia essi di natura agricola, edificabile se previsto dallo strumento urbanistico o su cui sono stati realizzati fabbricati, presentando apposita richiesta al Comune di Guardiagrele, utilizzando lo schema che verrà all'uopo predisposto dal Responsabile del Settore II/ Tecnico/ Urbanistica, LL.PP e Ambiente, servizio patrimonio.
2. Il Responsabile del procedimento all'uopo nominato avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente.

1.

Art. 4 - Atto introduttivo del procedimento : Parte II – La documentazione

1. La richiesta da parte del "livellario" o "enfiteuta" deve essere corredata dai seguenti documenti minimi:
 - visura catastale nella **forma "storica"** aggiornata a non meno di **45 giorni** dalla data di presentazione della domanda;
 - visura catastale aggiornata a non meno di **45 giorni** dalla data di presentazione della domanda;
 - copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita) o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
 - estremi dell'eventuale ipoteca (se reperita);
 - dichiarazione circa la legittimità del l'eventuale fabbricato esistente ;
2. Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro diviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari, 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.).

Art. 5 – Istruttoria : Parte I - Accertamento del diritto

1. Il Responsabile del procedimento all'uopo nominato verifica la documentazione presentata.
2. L'istruttoria dev'essere completata entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta di affrancazione, salvo giustificati motivi.
3. Nel caso in cui sia necessario acquisire ulteriore documentazione, il Responsabile del procedimento chiederà l'integrazione documentale assegnando il termine di trenta giorni. La richiesta sospende il termine di cui al comma 2 che ricomincerà a decorrere dall'inoltro della documentazione richiesta . Nel caso in cui la documentazione non sia prodotta, l'istruttoria si chiuderà con esito negativo con le modalità di cui all'art. 10bis L. 241/90.
4. Il Responsabile del Procedimento, nei termini di cui al comma 2, verificata positivamente, la documentazione presentata, predispone la proposta di deliberazione dell'organo competente e procedente all'affranco e la modifica, se non già effettuata, del piano comunale delle alienazioni con l'inserimento del bene immobile da affrancare ;
5. Ad esito favorevole della deliberazione, il Responsabile del Procedimento comunica all'interessato l'entità dell'importo di affrancazione nonché le altre modalità per la sottoscrizione dell'atto notarile; comunica al servizio finanziario la conclusione del procedimento ed i suoi contenuti essenziali.
6. In caso di esito negativo il Responsabile del procedimento provvede ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90.

Art. 6 – Istruttoria : Parte II – Modalità di calcolo del canone enfiteutico

1. Per la quantificazione dei canoni livellari riguardanti **le enfiteusi agricole** è adottato il criterio di calcolo costituito dal reddito dominicale del terreno risultante in catasto, rivalutato dell'80% ai sensi dell'art. 3, comma 50, della Legge 23/12/1996, n. 662, con rivalutazione del relativo importo secondo i coefficienti ISTAT a decorrere dal 01/01/1997.

R.D. da visura catastale x 1,80 x rivalutazione ISTAT a partire dal 01/01/1997

2. E' applicabile la riduzione nella misura del **40% (quaranta per cento)** se il **livellario** è **coltivatore diretto, imprenditore agricolo** oppure **imprenditore agricolo a titolo professionale**, e iscritti come tali alla previdenza agricola, oppure che l'eventuale **affittuario** che **coltiva il terreno** appartenga a una delle categorie sopra elencate.
3. Per i **terreni edificabili e quelli edificati** si tiene conto di un equo saggio di rendimento (parere n. 661/1999 del Consiglio di Stato) stabilito, rispettivamente, sulla base della proporzione tra il canone come sopra individuato per i terreni di natura agricola ed il valore fiscale IMU dei terreni edificati ed edificabili nonché sulla base della proporzione esistente tra la rendita iscritta in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore fiscale, quest'ultimo rilevabile dalla normativa istitutiva dell'imposta municipale urbana.
- 3.1 Per i terreni per i quali lo strumento urbanistico comunale prevede livelli di trasformazione edilizia, il canone enfiteutico è dato dalla media aritmetica tra il valore IMU terreni edificabili calcolato con le aliquote approvate annualmente per il Bilancio comunale di previsione e la rendita catastale calcolata ai sensi del comma 1 del presente articolo.

(IMU terreni + RC terreni rivalutato come al comma1)

2

- 3.2 Per i terreni edificati il canone enfiteutico è dato dalla media aritmetica **tra il valore IMU fabbricati** calcolato con le aliquote approvate annualmente per il Bilancio comunale di previsione la cui base imponibile è calcolata ai sensi dell'art. 13, comma 4 DL 201/2011 conv. in legge 214/2011 e **la rendita catastale** del fabbricato sempre rivalutata. **Per gli edifici residenziali non è applicata l'aliquota IMU e le detrazione per l'abitazione principale" ma esclusivamente l'aliquota base. Per i fabbricati rurali si applica la rendita presunta.**

(IMU fabbricati + RC rivalutata art.3, c.48, L.662/96 "5%")

2

Art. 7 - Istruttoria : Parte III - Calcolo del capitale di affrancazione

1. L'enfiteuta può affrancare l'enfiteusi (cioè divenire pieno proprietario), pagando una somma pari alla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971, ultimo comma, del Codice Civile). Il capitale d'affranco è determinato moltiplicando il canone aggiornato per quindici volte ai sensi dell'art. 9, L 18/12/1970, n. 1138 nel testo tuttora vigente.
2. L'affrancazione è di norma consentita se l'enfiteuta è in regola con il pagamento del canone per gli anni precedenti. Se l'enfiteuta non ha provveduto, è disposta, contestualmente all'affrancazione, la regolarizzazione della posizione debitoria con la corresponsione delle ultime cinque annualità ritenendo prescritti i precedenti canoni ai sensi dell'art. 2948 c.c.
3. Il capitale d'affranco non può essere in ogni caso :
 - Inferiore a € 100,00 per singolo mappale per terreni agricoli;
 - Inferiore a € 500 per singolo mappale per i terreni edificabili e/o edificati;

Art. 8 -Spese

1. Tutte le spese inerenti **l'affrancazione** sono ad esclusivo carico della parte richiedente. Le spese si intendono riferite a:
 - a) **corrispettivo** richiesto dal **Comune** per istruttoria della pratica, sopralluoghi, ecc. a compenso delle spese per il servizio fornito pari a una somma -a forfait-di **100,00 (cento) euro**;
 - b) 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;
 - c) ogni eventuale ulteriore spesa inerente la procedura di affrancazione quale, a titolo di esempio meramente indicativo e non esaustivo, le spese notarili, le imposte e tasse, e simili.

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

1. Potrà procedersi all'affrancazione previo accertamento, mediante apposito atto deliberativo, dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa e l'inserimento dei terreni nel piano delle alienazioni degli immobili comunali che

costituisce allegato al bilancio di previsione come disposto dall'art. 58 del DL 26/06/2008, n. 112, convertito con modificazioni nella legge 06/08/2008, n. 113 e ss. mm.

Art. 10 -Livelli non in atti d'Archivio storico

1. 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 ancora catastalmente i beni. **Art. 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.
4. Per quanto non specificato nel presente regolamento, si rinvia alle norme di settore.

1.

Art. 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. **Art. 13 -Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento, a norma del vigente Statuto Comunale , e ai sensi dell'art. 10 delle disposizioni sulla legge in generale premessa al Codice Civile, entrerà in vigore il giorno successivo all'intervenuta esecutività della delibera di approvazione.