

# COMUNE DI PAPASIDERO

Provincia di Cosenza



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

(Approvato con deliberazione di C. C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)



## ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina il procedimento di determinazione del canone annuale, il suo aggiornamento e gli adempimenti necessari per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi, dei quali il comune di Papasidero risulti concedente, ai sensi degli artt. 971 del codice civile e delle leggi speciali in materia.

## ART. 2 - DETERMINAZIONE E AGGIORNAMENTI DEI CANONI

La disciplina relativa al calcolo ed all'aggiornamento dei canoni è contenuta in due leggi speciali, la legge 22 luglio 1966, n. 607 e la legge 18 dicembre 1970, n. 1138, le quali prescrivono criteri di determinazione dei canoni enfiteutici, indicando come parametri di riferimento, rispettivamente, il reddito dominicale del fondo, per le enfiteusi anteriori al 28 ottobre 1941, e la quindicesima parte dell'indennità di esproprio prevista dalle leggi di riforma agraria del 1950, per le enfiteusi sorte successivamente al 28 ottobre 1941; - la Corte Costituzionale, con sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 ha stabilito che *“la diversità di trattamento che risulta nelle regole di determinazione del capitale di affranco per le enfiteusi anteriori al 28 ottobre 1941 [...] rispetto alle enfiteusi costituite successivamente alla data che segna il discrimine [...] non trova ragionevole giustificazione”*; - nell'anzidetta sentenza, la Corte Costituzionale ha sostenuto che *“il valore di riferimento prescelto, ancorato ai dati catastali, per la determinazione del canone [...] deve essere periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata, con ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica” e che “una equa valutazione [...] potrebbe risultare [...] anche dall'aggiornamento del valore dei fondi disposto dal legislatore per calcolare le imposte sui redditi”*; - di conseguenza, in base alla ridetta sentenza della Corte Costituzionale, il reddito dominicale (ossia il valore di riferimento, ancorato ai dati catastali, per la determinazione del canone) deve essere periodicamente aggiornato (ossia rivalutato), facendo riferimento anche alle disposizioni legislative per il calcolo delle imposte sui redditi; - in ordine alle disposizioni legislative per il calcolo delle imposte sui redditi, si richiama l'articolo 3, comma 50, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, che ha previsto che *“fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, ai soli fini delle imposte sui redditi, i redditi dominicali [...] sono rivalutati [...] dell'80 per cento [...]”*; - per quanto concerne l'aggiornamento del reddito dominicale relativo agli anni successivi al 1996, è possibile riferirsi all'Indice dei Prezzi al Consumo per famiglie operai e impiegati (FOI), indice generale (senza tabacchi), rilevato dall'Istat, al fine di ottenere il coefficiente di rivalutazione da imputare al periodo a partire dal mese di gennaio 1997 e fino al mese precedente quello in cui aggiornare il reddito dominicale; - in base ai contenuti di cui ai precedenti punti, il canone aggiornato (**CA**) va calcolato come il prodotto tra il reddito dominicale (**RD**) della particella da affrancare (come da visura catastale aggiornata) x **1,80** (rivalutazione ai sensi dell'art. 3, comma 50, della legge n. 662/96) x **CR** (coefficiente di rivalutazione ISTAT dal 1997 fino al mese precedente quello in cui aggiornare il reddito dominicale).



Nel caso di terreni senza rendita catastale o edificati o di aree divenute edificabili ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici comunali si utilizzerà il parametro relativo al calcolo dell'IMU in possesso dell'Ufficio tributi per come determinati dalla Giunta comunale.

### **ART. 3 - AFFRANCAZIONE**

Attraverso l'affrancazione il possessore dell'immobile, enfiteuta o livellario, ne diventa proprietario pagando una somma di denaro pari a quindici volte il canone annuo, così come statuito dal combinato disposto di cui agli artt. 971 c.c., 9 della legge 18 dicembre 1970, n. 1138 e 1 della legge 22 luglio 1966, n. 607.

Si precisa che nei confronti degli enfiteuti o livellari che non provvederanno a fare richiesta di affrancazione, l'Amministrazione comunale procederà d'ufficio ad applicare il canone annuale così come determinato nell'articolo precedente.

### **ART. 4 - GESTIONE E CONTROLLO DEL PROCEDIMENTO**

La gestione e il controllo del procedimento di affrancazione è di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale a cui spetta, in particolare, la preparazione degli atti istruttori, la ricerca storica della documentazione, la verifica della documentazione prodotta dal richiedente e la predisposizione di eventuali atti deliberativi e/o determinativi.

### **ART. 5 - AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

I possessori o gli aventi titolo possono richiedere l'affrancazione dei terreni gravati da enfiteusi o livello – siano essi di natura agricola, edificabile se previsto dallo strumento urbanistico o su cui sono stati realizzati fabbricati – presentando apposita domanda indirizzata al Sindaco.

La richiesta di affrancazione, redatta secondo il modello allegato al presente regolamento, dovrà essere corredata da tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione e precisamente da:

- a) Visura catastale storica aggiornata a non più di 45 giorni prima della data di presentazione della domanda;
- b) Visura immobiliare rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza aggiornata a non più di 45 giorni prima della data di presentazione della domanda;
- c) Estratto di mappa catastale;
- d) Copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita);
- e) Copia delle ricevute di versamento del canone riferito agli ultimi cinque anni precedenti la data di presentazione della domanda di affrancazione;
- f) Atto preliminare di vendita / compromesso (se esistente);
- g) Copia del permesso di costruire e/o di tutti i titoli abilitativi interessanti l'immobile (comprese eventuali pratiche di condono edilizio);



h) Ricevuta di pagamento delle spese di istruttoria, pari ad € 100,00.

Qualora l'immobile oggetto di affrancazione fosse detenuto *pro indiviso* da più soggetti, la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, oppure dal singolo allegando dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, dichiarando espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri dell'affrancazione.

#### **ART. 6 - ACCERTAMENTO DEL DIRITTO**

Il responsabile del procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente ed all'uopo:

- a) verifica la documentazione prodotta;
- b) acquisisce gli atti e i documenti relativi al livello o all'enfiteusi oggetto del procedimento che dovessero reperirsi negli archivi comunali;
- c) Valuta la posizione urbanistica del bene;
- d) verifica la legittimazione del richiedente;
- e) verifica il pagamento dei canoni relativi al quinquennio precedente.

Nel caso in cui dovesse riscontrarsi carenza di documentazione, il responsabile del procedimento invita il richiedente all'integrazione documentale fissando un termine non inferiore a 15 giorni. Qualora non si faccia luogo alla produzione documentale integrativa richiesta, il procedimento verrà chiuso con esito negativo, ferma restando la possibilità di presentare una nuova richiesta.

#### **ART. 7 - CALCOLO DEL PREZZO DELL'AFFRANCAZIONE**

Una volta verificato, con esito positivo, la sussistenza dei requisiti necessari per l'affrancazione, si procede alla determinazione del prezzo.

Il valore dell'affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone così come determinato al precedente art. 3, oltre cinque annualità pregresse, se non prima versate.

Oltre al predetto importo sono poste a carico del richiedente tutte le spese per le operazioni catastali di voltura e/o di frazionamento se necessarie per l'affrancazione, così come ogni eventuale ulteriore spesa inerente il procedimento, quali ad esempio spese per registrazioni, trascrizioni, imposte, tasse e simili.

#### **ART. 8 - CONCLUSIONE ISTRUTTORIA**

Accertata la legittimità della richiesta e calcolato il prezzo dell'affrancazione ai sensi dell'articolo precedente, il responsabile del procedimento comunica all'interessato l'importo da versare per l'affrancazione e le modalità di pagamento.

Ricevuto il pagamento, il Dirigente del Settore assume la determinazione di affrancazione dell'immobile, che dovrà poi essere debitamente registrata e trascritta a cura e spese del richiedente.



#### **ART. 9 - LIVELLI O ENFITEUSI NON PRESENTI IN ATTI DI ARCHIVIO**

Per i livelli o enfiteusi non inclusi negli elenchi in possesso del Comune, o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato storico catastale, si potrà procedere ugualmente all'affrancazione a seguito di richiesta del livellario e/o enfiteuta cui sono intestati i beni, con le modalità di cui al presente regolamento.

#### **ART. 10 - 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 disposizione comunale in contrasto con il presente regolamento.

#### **ART. 11 - PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento viene reso pubblico attraverso l'inserimento permanente nel sito internet istituzionale del Comune di Papisidero, nella sezione Regolamenti.

#### **ART. 12 - ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione dello stesso.

