



COMUNE DI TORRE SANTA SUSANNA

PROVINCIA DI BRINDISI

► COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 19

Data 05/10/2020

SEDUTA:

Pubblica

Non Pubblica

SESSIONE:

Ordinaria

Straordinaria

Urgente

CONVOCAZIONE:

1^a

2^a

PARERE

Esprimo parere favorevole di regolarità tecnica sulla retroscritta proposta di deliberazione

Il Funzionario Resp.le
(F.to arch. Giangrande
Dionino)

OGGETTO: APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO AFFRANCAZIONE USI CIVICI

L'anno duemilaventi, il giorno cinque, del mese di ottobre, alle ore 17,17 in prosieguo, Solita sala delle Adunanze, in apposita sala, regolarmente convocati, all'appello nominale risultano i signori consiglieri:

N.	Cognome e Nome	P/A	N.	Cognome e Nome	P/A
1	Saccomanno Michele	P	10	Gemma Giuseppe Saverio	P
2	Pinto Martino Salvatore	P	11	Barbarellò Anna	P
3	Missere Serena Lucia	P	12	Longo Alberto	P
4	Morleo Lucrezia	P	13	Ariano Antonio	P
5	Gallù Giuseppe	P	14	Pungente Mariella	P
6	Di Gaetano Marcella	N	15	Epifani Baldassarre	N
7	Di Maggio Susanna	P	16	Presta Gabriele	P
8	Giangrande Gilberta	P	17	Dell'Atti Daniele	P
9	Tieni Nicola	P			

Presenti n.	15
Assenti n.	2

Presiede l'Avv. Di Maggio Susanna, nella sua qualità di PRESIDENTE.

Partecipa alla seduta l'avv. Angela Nozzi, SEGRETARIO GENERALE, anche con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente, accertato il numero legale dichiara aperta la seduta e da atto che sono stati nominati scrutatori i signori consiglieri:

Il Presidente, quindi, dichiara aperta la discussione sull'argomento inserito all'ordine del giorno, premettendo che sulla proposta della presente deliberazione:

- Il Responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica;
 Il Responsabile di ragioneria, in ordine alla regolarità contabile;

ai sensi dell'art. 49 del TU n. 267/2000 hanno espresso parere favorevole.

Relazione l'assessore Serena Missere,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che 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;
- che 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;
- che nel territorio comunale sono presenti un buon numero di terreni gravati da "enfiteusi" o "livello" in favore di soggetti privati, nei quali il Comune di Torre Santa Susanna risulta "concedente", che da tempo immemorabile ha concesso ai cittadini l'utile dominio di diversi terreni;
- che l'indicazione catastale del livello o enfiteusi permane allo stato attuale nelle risultanze catastali, 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);
- che 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;
- che la Legge 22 luglio 1966 n. 607 "Norme in materia di enfiteusi e prestazioni fondiari perpetue" e la Legge 18 dicembre 1970 n. 1138 "Nuove norme in materia di enfiteusi", disciplinano la materia rendendo più agevole il ricongiungimento dei due diritti, dominio diretto e dominio utile, attraverso l'affrancazione;
- che l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico;
- che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, primo e quarto comma, della legge 22/07/1966 n.607, nella parte in cui, per le enfiteusi fondiari costituite anteriormente al 24.10.1941, non prevede che il valore di riferimento per la determinazione del capitale per l'affrancazione delle stesse, sia periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata la corrispondenza con l'effettiva realtà economica;

- che ai sensi delle sopradette Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della predetta Sentenza della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte il canone, corrispondente al reddito dominicale rivalutato;

DATO ATTO:

- che pur non essendoci alcun obbligo per il privato di procedere all'affrancazione dei canoni, l'istituto dell'affrancazione è di grande utilità per l'enfiteuta, in quanto consente allo stesso di acquistare la piena proprietà del fondo, oltretutto, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della L. 52/1985, 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;

- che sono numerose le richieste da parte dei cittadini che risultano "enfiteusi" o "livellari" (direttamente o per successione), che richiedono l'affrancazione dei terreni al Comune di Torre Santa Susanna, per poterne così acquisire la piena proprietà;

- che l'Amministrazione Comunale, nell'ottica di venire ulteriormente incontro alle esigenze dei cittadini nel rispetto delle disposizioni di legge, ha intenzione di rivalutare la procedura di affrancazione per tutti gli immobili gravati da livello o da enfiteusi o comunque da un diritto del concedente, a seguito di presentazione di istanza dei cittadini interessati;

- che in ogni caso l'Amministrazione comunale, in caso di specifica richiesta, è tenuta a concedere l'affrancazione dei livelli, previo pagamento di una somma determinata sulla base di un congruo criterio di valutazione collegato al canone enfiteutico;

TENUTO CONTO:

- Che l'Amministrazione Comunale con Delibera di Consiglio n. 18 del 29.10.2016 si era già dotata di un Regolamento che dava compimento alle procedure di affrancazione così come proposte dai cittadini;
- Che i risultati economici stimati dall'Amministrazione non hanno dato gli auspicati esiti sia per l'elevato onere al quale veniva assoggettata l'affrancazione, sia per la farraginosità della procedura amministrativa; aggravato il tutto anche dalla contingente situazione di crisi economica di questi ultimi anni, viepiù amplificata ultimamente dalla "epidemia Covid" che ha ulteriormente ridotte le entrate ipotizzate;
- Che da una aggiornata ricognizione dei criteri di stima finalizzata alla quantificazione dell'affrancazione, adottati da diverse Amministrazioni Comunali, è emerso che una più ragionevole e congrua valutazione avrebbe sicuramente invogliato e favorito la Comunità ad affrancare gli immobili gravati dai vincoli in questione, concedendo

altresi la facoltà di rateizzazione con le medesime modalità di pagamento del contributo di costruzione ex art. 16 del DPR 380/2001;

- della Circolare n. 2 del 26.02.2004 dell'Agencia del Territorio sulla eseguibilità delle formalità ipotecarie e trattamento tributario degli atti di affrancazione;

- del parere dell'Avvocatura Generale dello Stato che, con consultiva CS/2749/02 del 15.01.2004, 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;

RITENUTO di dover procedere alla redazione di un regolamento comunale che disciplina il procedimento e la determinazione del canone enfiteutico e del valore di affrancazione dei fondi concessi in enfiteusi o livello dal Comune di Torre Santa Susanna sostitutivo di quello attuale di cui alla DCC n. 40 del 29.11.2016;

RITENUTO di dover revocare il Regolamento precedente così come approvato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 29.11.2016;

VISTO l'allegato documento denominato **REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI.**

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio "Urbanistica e Patrimonio" in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 e art. 147bis del D.lgs. 267/2000;

VISTO il parere favorevole del Responsabile dei "Servizi Finanziari e Tributi" in ordine alla regolarità contabile, espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 e art. 147bis del D.Lgs. 267/2000 allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

VISTI:

- gli artt. 971, 972 e 973 del Codice Civile;
- la Legge 22 luglio 1966 n. 607;
- la Legge 18 dicembre 1970 n. 1138;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale per l'organizzazione degli uffici e dei servizi;
- il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 267/2000;

Considerato che il presente regolamento è stato sottoposto alla competente commissione consiliare nella seduta dell'01/10/2020;

Con la seguente votazione unanime espressa nelle forme di legge dei consiglieri presenti:

consiglieri presenti 15; consiglieri assenti 2 (Di Gaetano M. e Epifani B.)

DELIBERA

1. DI STABILIRE che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
2. DI APPROVARE l'allegato "REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI.", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, il quale stabilisce le modalità per la richiesta di affrancazione dei livelli, nonché le modalità di calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione;
3. DI DARE MANDATO ai Responsabili dei Settori, ciascuno per la propria competenza, per la predisposizione degli atti istruttori per l'affrancazione dei terreni gravati da enfiteusi o livello e ogni atto che si renda necessario a per dare esecuzione al presente provvedimento ed al regolamento approvato nonché per la redazione delle Determine Dirigenziali di affrancazione;
4. DI DARE ATTO che anche le Determine Dirigenziali di affrancazione, nonché i contratti pubblico-amministrativi a rogito del Segretario Comunale, potranno essere considerate titoli idonei per l'affrancazione e per il conseguimento degli effetti espansivi del diritto di proprietà ad essa correlati, potendone eseguire le formalità ipotecarie, come riportato nella Circolare n. 2 del 26.02.2004 dell'Agenzia del Territorio e nel parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, con consultiva CS/2749/02 del 15.01.2004;
5. DI AUTORIZZARE espressamente l'Agenzia delle Entrate di Brindisi alla cancellazione del vincolo dai registri catastali, così come riportato nella Circolare interna prot. 29104 del 11.05.2011, nella Circolare n. 2/2004, nonché nelle Risoluzioni n. 1/2006 e n. 2/2008, con esonero espresso da ogni responsabilità ed ingerenza;
6. DI PROCEDERE a dare massima pubblicità al presente provvedimento, al fine di consentire ai livellari/enfiteuti di presentare richiesta di affrancazione;
7. 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/enfiteusi, come esposto nelle premesse, nonché dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa;
8. DI DARE ATTO che si provvederà a istituire apposito Capitolo di entrata in bilancio corrispondente per introitare le somme versate dai richiedenti per l'affrancazione dei suoli gravati da livello/enfiteusi;
9. DI PUBBLICARE il presente atto a norma delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti in materia di pubblicazione e di trasparenza degli atti pubblici ;

successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con SEPARATA votazione unanime espressa nelle forme di legge dei consiglieri presenti 15; consiglieri assenti 2 (Di Gaetano M. e Epifani B.)

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

REGOLAMENTO PER L’AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI.

(allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. del 2020)

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;

L’enfiteusi è una particolare figura giuridica, ampiamente praticata nel passato, in base alla quale un concedente dava un terreno in godimento a un concessionario per un determinato periodo di tempo, non inferiore a 20 anni, ed a precise condizioni. L’evoluzione del diritto di proprietà, quale diritto di godere e di disporre delle cose in maniera piena ed esclusiva, ha costituito una vera e propria rivoluzione rispetto alla concezione feudale della proprietà, come proprietà gravata da vincoli, oneri e soprattutto censi in favore del feudatario. Tali balzelli, pesando economicamente sul proprietario e limitandone la libertà, costituivano un disincentivo al pieno sfruttamento della terra. La tutela della piena proprietà è anche la ragione per la quale il legislatore, ai diritti reali di godimento di cosa altrui (usufrutto, superficie, uso di abitazione, servitù ed enfiteusi), impone una durata temporanea, mentre favorisce, come nel caso dell’affrancazione dell’enfiteusi, il superamento della coesistenza di più diritti sulla cosa. L’enfiteusi, tra i diritti reali, è quello di più ampio contenuto tanto da essere considerato tradizionalmente come una forma di proprietà, il c.d. dominio utile. Si aggiunga inoltre che l’art. 9 c. 14 L.n. 122/2010, ha inserito il c. 1 bis all’art. 29 della L. n. 52/1985, introducendo, 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, l’obbligo della dichiarazione, da parte degli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Questo ha determinato la necessità da parte degli enfiteuti di chiedere, per numerosi fondi o immobili, l’affrancazione dal diritto del concedente risultante negli atti catastali.

- 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;

- l’uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati. La gestione amministrativa dei procedimenti e degli atti riguardanti gli usi civici riguardanti la proprietà pubblica avviene nel rispetto della legge fondamentale 16 giugno 1927, n. 1766 e suo regolamento di applicazione (R.D. 26 febbraio 1928, n. 332) e dalla L.R. 28 gennaio 1998, n. 7 e ss.mm.ii.;

Nel territorio del Comune di Torre Santa Susanna sono presenti terreni catastalmente gravati da enfiteusi a favore del Comune che risulta Ente concedente o casi in cui il diritto del concedente risulta in favore dell’ECA (Ente Comunale di Assistenza) di Torre Santa Susanna è da ritenersi a tutti gli effetti Comune di Torre Santa Susanna in quanto gli ECA sono stati soppressi con Legge Regionale Puglia n. 17 del 15.03.1978 e tutti i beni trasferiti al Comune, con Decreto Dirigenziale Regionale n. 160 del 26.07.2001.

L’Amministrazione Comunale è stata destinataria di richieste volte all’affrancazione delle enfiteusi che gravano sui terreni;

In relazione alla quantificazione del canone per l’affrancazione, in mancanza di una chiara legislazione, l’Ufficio Urbanistica suggerisce un criterio uniforme e congruo da applicare alle

diverse fattispecie che si possono riscontrare ovvero ai terreni agricoli, a quelli edificabili inseriti in un'area del P.R.G. ed ai fabbricati realizzati su terreni in origine gravati da enfiteusi;

L'indicazione catastale del termine livello (ENFITEUSI) 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).

In tutte le posizioni nelle quali compare catastalmente il diritto di enfiteusi andranno sottoposte ad attenta indagine al fine di accertare l'esatto numero dei rapporti in atto e la reale consistenza, ricondotta all'attualità, dei terreni comunali che risultano gravati dal predetto diritto. Una volta effettuata tale verifica si potrà procedere all'affrancazione, su richiesta del soggetto avente titolo, mediante apposito contratto stipulato nelle forme degli atti pubblici, dopo che sarà risultato soddisfatto l'obbligo della corresponsione dei canoni riferiti all'annualità in corso e agli anni precedenti non ancora prescritti ai sensi dell'art. 2948 del Codice Civile nonché l'obbligo del pagamento del capitale di affranco;

Il dominio diretto facente capo al Comune di Torre Santa Susanna è imprescrittibile come si deduce dall'art. 1164 del Codice Civile che riprende l'art. 2115 del Codice Civile del 1865 abrogato; come ribadito dalla giurisprudenza (Cass. 177/1946; 2100/1960; 323/1973; 423/1976) l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo di possesso a favore dell'enfiteuta, neppure nel singolare caso che ad esso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva; è necessario procedere con urgenza in ordine a tali terreni, alla riscossione dei canoni e dell'eventuale capitale di affranco al fine di evitare un danno erariale all'Ente, la corresponsione di tali canoni costituisce un obbligo giuridico, il quale si trasferisce automaticamente ai possessori attuali dei terreni, trattandosi di un onere che può essere rimosso solo mediante la presentazione dell'istanza di affrancazione ed il pagamento del relativo capitale;

Le predette somme hanno carattere certo per ciò che concerne la relativa esigibilità in quanto correlate all'adempimento di un obbligo a carico dell'enfiteuta, il quale è soggetto all'obbligo del pagamento di un canone annuale il cui omesso pagamento non produce alcun effetto sulla permanenza dell'obbligo suddetto.

Pertanto occorre procedere alla regolarizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di enfiteusi, con conseguente attribuzione ai medesimi della piena titolarità, ove intendano effettuare l'affrancazione del canone, in quanto trattasi di terreni che non sono indispensabili al conseguimento delle finalità di questo Comune essendo in possesso di privati ormai da considerevole tempo;

Per i terreni in questione è urgente individuare un criterio di calcolo che tenga conto degli ineludibili diritti di questo Comune, sulla base dei principi tratti dalle sentenze della Corte Costituzionale nn. 406/1988, 143/1997, 160/2008 in materia di aggiornamento del canone enfiteutico. In particolare, con sentenza n. 143 del 23.05.1997, ha dichiarato l'illegittimità dell'art.1 primo e quarto comma, della L. 607/1996, nella parte in cui le enfiteusi fondiarie costituite anteriormente al 28.10.1941 non ha previsto che il valore di riferimento per la determinazione del capitale di affranco, sia periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata la corrispondenza con l'effettiva realtà economica. Nello stesso senso si era pronunciata anche per i rapporti enfiteutici sorti posteriormente alla data del 28.10.1941.

Per i terreni non edificati, il canone è pari al reddito dominicale presente sulla visura catastale, rivalutato dell'80% ai sensi della legge 23.12.1996 n. 662 ed incrementato di interessi in base all'ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata

istanza di affrancazione; anche in base all'interpretazione data da altri comuni in analoghe fattispecie, si ritiene che la determinazione del prezzo di affrancazione possa essere effettuata, per ciò che concerne i terreni, nella rivalutazione monetaria del canone originario aggiornato nel 1997 ai sensi dell'art.1 della Legge 1 luglio 1952 n. 701 con la formula prevista dal Regolamento.

- nel territorio comunale sono presenti un gran numero di terreni gravati da "enfiteusi", "livello" "uso civico" in favore di soggetti privati, nei quali il Comune di Torre Santa Susanna risulta "concedente", che da tempo immemorabile ha concesso ai cittadini l'utile dominio di diversi terreni;

- con delibera di G.R. n.ro 246 del 8.3.2016 è stata disposta la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia dell'inventario dei beni civici del Comune di Torre Santa Susanna e l'invio agli Ordini notarili, completando così i presupposti applicativi dell'art. 54, comma 2, della L.R. n. 14/2004, con la conseguente legittimazione delle terre ricomprese negli stati occupatori o elenchi redatti dagli istruttori-periti demaniali;

- ai sensi del comma 3, del predetto art. 54 della L.R. 14/2004, le conseguenti operazioni di aggiornamento dei dati e dei canoni enfiteutici o di natura enfiteutica, dei censi, dei livelli e di tutte le altre prestazioni perpetue di natura demaniale e quelle di affrancazione dei canoni stessi sono delegate ai Comuni di competenza;

- con la procedura di affrancazione, l'enfiteuta acquista la piena proprietà del bene gravato dall'enfiteusi. Sono a carico del richiedente, oltre al pagamento del corrispettivo, anche le spese inerenti e conseguenti il rogito di affrancazione.

- ai fini della determinazione del capitale di affrancazione, trattandosi di fondi rustici per i quali non si conosce il titolo costitutivo, come sancito nella Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte il canone, corrispondente al reddito dominicale rivalutato;

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 e usi civici legittimati dei beni immobili il cui diritto del concedente è del Comune di Torre Santa Susanna 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 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 del Settore Urbanistica - Ambiente, 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, indirizzata all'Area –Urbanistica –, 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

Nel caso il canone è rilevabile dal contratto originario, per la sua determinazione occorre rivalutarlo secondo gli indici Istat, fino al 1 Gennaio dell'anno in cui avviene la richiesta.

Nel caso in cui il canone non è rilevabile dal contratto originario, la sua determinazione è pari al Reddito Dominicale del terreno, presente nella 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) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di pagamento, 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). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;

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) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;

Esempio: Terreno di cui determinare canone enfiteutico della superficie di 8950 mq, R.D. €23,11, rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 al 01.01.2019: coefficiente 1,430

$$Ce = 23,11 \text{ €} \times 1,80 \times 1,430 = \text{€}59,48$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a €59,48

Laddove l'enfiteuta non abbia provveduto al pagamento dei canoni, potrà, regolarizzare la posizione debitoria, liquidando all'Amministrazione Comunale l'importo degli arretrati degli ultimi 5 anni (con interessi legali).

5.2 – Tipo di Affrancazione

Occorre distinguere tra enfiteusi rustiche ed enfiteusi urbane:

a) Enfiteusi rustiche.

Ai sensi delle Leggi n. 607/1966 e n. 1138/1970, nonché la Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico, oltre al pagamento delle ultime 5 annualità del Canone Annuo.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

Valore o prezzo di affranco senza fabbricato: = (Ce x 15) + (5 x Ce)

dove:

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

b) Enfiteusi urbane: In questo caso si deve tener conto della attuale destinazione urbanistica del terreno, come risulta nel vigente PRG, considerato che eventuali fabbricati costruiti sui terreni gravati di livello o enfiteusi non possono essere considerate migliorie, (Avvocatura di Stato nota 8475 del 19.12.1991, l'attività di miglioria richiesta all'enfiteuta deve ritenersi intrinsecamente connessa alla natura del fondo stessa, mentre esula completamente da ciò ogni attività di trasformazione edilizia (Consiglio di Stato parere n. 661/1998), pertanto per i terreni su cui insistono fabbricati si applica la seguente formula, con l'aggiunta del valore Kf come di seguito esplicito :

Valore o prezzo di affranco con fabbricato: (Ce x 15 x Kf) + (5 x Ce)

Il coefficiente “ Kf “ si desume dalla seguente tabella:

Zona PRG	Tipologia del fondo	Kf minimo	Kf massimo
A	servita da infrastrutture primarie	3	5
B	non servita o servita da infrastrutture primarie	3	5
C	non servita o servita da infrastrutture primarie	2	5
D	non servita o servita da infrastrutture primarie	1	4
E	non servita o servita da infrastrutture primarie	2	4

Il valore “ Kf “ sarà prescelto tra il valore minimo e massimo secondo le caratteristiche del terreno, in sede di istruttoria.

Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L. R. n.14/2004 alle "terre civiche" che riguardino immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.

5.3 – Abbattimenti

Il Comune di Torre Santa Susanna ha previsto un sistema di agevolazioni per l'utente interessato ad affrancare il diritto in questione, ossia:

Tabella riduzioni
Riduzione del 30% sul valore totale di affranco in quanto la richiesta è stata avanzata per adesione volontaria e con contestuale legittimazione e pagamento dell'intero importo dovuto entro 30 giorni dalla richiesta dell'Ufficio Comunale competente.
Riduzione del 20% per coltivatori diretti, imprenditori agricoli, imprese agricole, braccianti agricoli e giovani agricoltori ed allevatori, in presenza di fondo attivamente coltivato, (anche se rateizzato).
Riduzione del 20% per abitazioni destinate a prima casa e fabbricati rurali se costruiti con autorizzazione amministrativa o condonate (anche se rateizzato).
Riduzione del 20% per immobili destinati ad attività produttive artigianali, commerciali e turistiche se costruiti con autorizzazione amministrativa o condonate, (anche se rateizzato).
Riduzione del 10% per residenti nel Comune di Torre Santa Susanna da almeno 10 anni (anche se rateizzato).
TUTTI GLI IMPORTI SUPERIORI AD €. 2.000,00 POSSONO ESSERE OGGETTO DI RATEIZZAZIONE. Le suddette agevolazioni saranno cumulabili tra loro nel caso in cui ne ricorrano tutti i presupposti con possibilità di concedere all'utente, che faccia richiesta la rateizzazione biennale con n. 4 rate semestrali; la prima rata da corrispondere al momento della richiesta e le successive 3 con scadenza semestrale corredate da polizza fideiussoria a garanzia e copertura dell'intero importo.

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 Dirigente del Settore 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, enfiteusi, uso civico 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 ss.mm.ii., 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, conformemente dello Statuto Comunale di cui alla DCC n. 42/12.12.2000, 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.



COMUNE DI TORRE SANTA SUSANNA

PROVINCIA DI BRINDISI

Deliberazione N° 19 del 05/10/2020

CONSIGLIO COMUNALE

Punto O.d.G. n° 10

Seduta del 05/10/2020

OGGETTO: APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO AFFRANCAZIONE USI CIVICI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere :
FAVOREVOLE

Note

Data 30/09/2020

Il Responsabile F.to arch. Giangrande Dionino

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere :

Note

Data

Il Responsabile

IL PRESIDENTE

F.to Avv. Di Maggio Susanna

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to avv. Nozzi Angela

Assenti:

Note:

IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

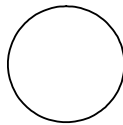
INVIO: Capigruppo

Prefettura

OO.SS.

Approvato e sottoscritto.

► **II PRESIDENTE**
F.to AVV. DI MAGGIO SUSANNA

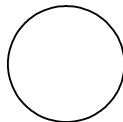


► **II SEGRETARIO GENERALE**
F.to AVV. ANGELA NOZZI

PUBBLICAZIONE

In data odierna, la presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del TUEL n. 267/2000)

Data 07/10/2020



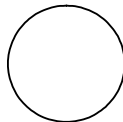
► **Il Responsabile**
F.to avv. Angela Nozzi

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata mediante affissione all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi (art. 124, TUEL n. 267/2000);
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del TUEL n. 267/2000;
- è divenuta esecutiva il 05/10/2020 essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, TUEL n. 267/2000).

Data



► **Il Responsabile**
F.to AVV. ANGELA NOZZI

È copia conforme all'originale.

Data, 08/10/2020

IL SEGRETARIO GENERALE
avv. Angela Nozzi