

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.57 del 11 novembre 2022



COMUNE DI MISILMERI
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

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

Premessa

Nel territorio del Comune di Misilmeri risultano compresi numerosi terreni, sparsi da Nord a Sud, da Portella di Mare fino alle propaggini dei confini dei Comuni di Marineo e Bolognetta, che sono catastalmente gravati da livello a favore di soggetti privati e per i quali il Comune risulta Ente concedente;

Il livello è una particolare figura giuridica in base alla quale un concedente dava un terreno in godimento a un concessionario per un certo periodo di tempo, non inferiore a 20 anni, ed a determinate condizioni.

Giuridicamente il livello è assimilabile all'enfiteusi (Cass. n. 1366/1961; 1682/1963 - E I; sez. III, n.64/1997) che trova le sue origini nella società feudale. Fra i diritti reali, l'enfiteusi è quello di più esteso contenuto al punto di essere tradizionalmente considerato come una forma di proprietà, il c.d. *dominio utile*. A ciò va aggiunto che l'art. 9 c.14 L. 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. Ciò ha determinato la necessità, per enfiteuti o livellari, di chiedere per numerosi fondi o immobili, l'affrancazione dal diritto del concedente risultante negli atti catastali.

Attraverso la procedura di affrancazione, il livellario acquista la piena proprietà del bene precedentemente gravato da livello. Ai richiedenti fanno carico, oltre al pagamento del corrispettivo, anche tutte le spese inerenti e conseguenti il rogito di affrancazione.

In relazione alla quantificazione del canone per l'affrancazione, in mancanza di una chiara indicazione legislativa, l'Amministrazione ha chiesto alle aree di competenza di suggerire un criterio uniforme e congruo da potere 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 originariamente gravati da livello.

In ordine a tali ultimi rapporti non è possibile risalire alla data della relativa costituzione ed alla determinazione, pertanto, dei canone originariamente fissato per il tempo trascorso e per l'irreperibilità dei relativi atti nell'archivio comunale;

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);

Il dominio diretto facente capo al Comune di Misilmeri 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 ;4231/1976) 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, 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 di affrancazione hanno carattere certo per quanto concerne la relativa esigibilità in quanto correlate all'adempimento di un obbligo a carico del livellario, il quale è soggetto agli stessi obblighi dell'enfiteuta e, pertanto, a quello del pagamento di un canone annuale il cui omesso pagamento non produce alcun effetto sulla permanenza dell'obbligo suddetto.

Per i terreni in questione si individua, nel regolamento che segue, un criterio di calcolo che tiene 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.

In particolare la Corte Costituzionale, 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 prevedendo 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.

Dalla lettura delle disposizioni normative esistenti, l'affrancazione dei canoni enfiteutici, dei censi, dei livelli e delle 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;

L'art. 9 della L. 1138/1970 stabilisce poi, che l'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone. Tuttavia, considerando che nella generalità dei casi non è possibile risalire all'ultimo canone annuo certo corrisposto, si ritiene, sulla scorta anche di quanto interpretato da altri Comuni in analoghe fattispecie, che la determinazione del prezzo di affrancazione possa essere effettuata, per quanto riguarda i terreni, in relazione al R.D. opportunamente rivalutato, dal momento che tale reddito costituisce l'equivalente del beneficio fondiario ricavato dal fondo, e per quanto riguarda le aree edificabili ed i fabbricati con riferimento ad una percentuale congrua dal valore fiscale dell'immobile.

Il suddetto criterio è ispirato dalla considerazione che l'applicazione di un valore di mercato pieno all'affrancazione delle aree in questione, derivante dalla destinazione impressa alle stesse dallo strumento urbanistico generale, costituirebbe un'entità eccessivamente gravosa per il soggetto che intendesse aderire alla relativa procedura in quanto non terrebbe conto, in ultima analisi, dei sacrifici sopportati da costui per migliorare il terreno e renderlo nello stato in cui esso si trova.

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina gli adempimenti necessari all'affrancazione di enfiteusi e livelli dei beni immobili il cui diritto del concedente è del Comune di Misilmeri, ai sensi degli articoli 971, 1866, 1869 del Codice Civile, della legge 22-07-1966, n. 607, dell'art. 9 della L. 1138/1970, dell'art. 3 comma 50 della legge 23.12.1996 n° 662, della legge 06.08.2008 n. 113, dell'art. 13, comma 4, della L. 214/2011, della normativa vigente anche se non espressamente richiamata nel presente regolamento.

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 negli articoli seguenti.

Art. 2 – Regularizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di livello

Il Comune di Misilmeri intende procedere alla regularizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di livello, con conseguente attribuzione ai medesimi della piena titolarità, ove vogliano effettuare l'affrancazione del canone, in quanto trattasi di terreni che non sono più indispensabili al conseguimento delle finalità di questo Comune essendo in possesso di privati oramai da considerevole tempo;

I proventi relativi ai canoni da corrispondersi da coloro che risultano titolari di un diritto di livello costituiscono entrate libere ed in quanto tali devono essere indirizzate al soddisfacimento di bisogni essenziali per l'Ente.

Tutte le posizioni nelle quali compare catastalmente un diritto di livello sono sottoposte a indagine al fine di accertare l'esatto numero dei rapporti in corso e la reale consistenza, ricondotta all'attualità, dei terreni comunali che risultano gravati dal predetto diritto. Una volta completata tale verifica si procede all'affrancazione, su richiesta del soggetto avente titolo, mediante determinazione del Funzionario responsabile del patrimonio comunale, 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.

Si procederà all'affrancazione previo accertamento:

- dell'assenza di abusi edilizi non condonabili/sanabili secondo le norme vigenti;
- dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa;
- dell'avvenuto inserimento dei terreni oggetto di istanza di affrancazione nel piano delle alienazioni degli immobili comunali, il quale costituisce allegato al bilancio di previsione come disposto dall'art.58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito, con modificazioni, dalla legge 06.08.2008 n. 113 e successive modificazioni.

Il prezzo di affranco sarà determinato moltiplicando il canone aggiornato per 15 volte ai sensi delle leggi 22-07-1966, n. 607 e 18-12-1970, n. 1138.

Art. 3 - Modalità di calcolo del canone di affrancazione

Per la quantificazione dei canoni livellari riguardanti le enfiteusi agricole deve essere adottato quale criterio di calcolo quello 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 al primo gennaio dell'anno in cui viene presentata l'istanza di affrancazione. Alla somma risultante verrà applicato il coefficiente di rivalutazione del 15% - ovvero del 5% nel caso in cui il livellano sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale iscritto come tale nella previdenza agricola.

Per i terreni edificabili e quelli edificati il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento (parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato), che viene stabilito pari a 1%.

Nel caso appunto di terreni edificati tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, moltiplicandone il valore con i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed applicando un indice di permuta del 25%. Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$Ce(€) = Rc(€) \times Cm \times Ip(25\%) \times Sr(1\%)$$

dove:

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

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

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

1) Esempio di calcolo per affrancazione terreno agricolo condotto da agricoltore:

Reddito dominicale = € 8,68

rivalutato dell'80% = 15,62

rivalutato dell'indice ISTAT (calcolato a decorrere dal 01.01.1997 al primo gennaio dell'anno in cui viene presentata l'istanza di affrancazione) = € 21,79

maggiorato del 5% per utilizzo coltivatore diretto = € 22,88 = canone enfiteutico annuo.

Il prezzo di affrancazione corrisponderà quindi a: canone enfiteutico moltiplicato per anni 15 = € 22,88 x 15 = € 343,19 importo di affrancazione

2) Esempio per affrancazione terreni edificati gravati da canone enfiteutico e/o livello:

viene applicata la seguente formula: $Ce(€) = Rc(€) \times Cm \times Ip(25\%) \times Sr(1\%)$

Esempio: immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa: $Ce = € 781,00 \times 126 \times 25\% \times 1\% = € 246,02$ il canone enfiteutico annuo è pari a € 246,02.

L'importo di affrancazione corrisponderà quindi a:

canone enfiteutico annuo moltiplicato per anni 15 = € 246,02 x 15 = € 3.690,30

Nel caso di terreni edificati tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile,) moltiplicandone il valore con i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed applicando un indice di permuta del 25%, applicando ad esso un equo saggio di rendimento (parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato), che viene stabilito pari a 1%.

Art. 4 – Procedura per l'affrancazione

Il procedimento relativo alla istanza di affrancazione è di competenza dell'Area cui fa capo il Patrimonio comunale.

I soggetti che esercitano l'enfiteusi o il livello che intendono affrancare il bene devono presentare la richiesta utilizzando lo schema di domanda allegato "A" del presente regolamento.

La richiesta di affrancazione deve essere corredata da:

- a) visura catastale storica aggiornata a meno di 45 giorni prima della richiesta;
- b) visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari aggiornata a meno di 45 giorni dalla presentazione, della domanda;
- c) estratto di mappa catastale;
- d) copia dell'atto di provenienza;
- e) autocertificazione di stato civile del titolare e/o di tutti gli altri titolari richiedenti l'affrancazione;
- f) per i richiedenti coniugati, la dichiarazione del certificato di matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi;
- g) documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;
- h) ricevuta di pagamento delle spese di istruttoria che si stabiliscono in € 100,00.
- i) dichiarazione di assolvimento dell'imposta di bollo, secondo il modello predisposto da questo Ente e scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Misilmeri;
- j) dichiarazione di assunzione di tutte le spese, nessuna esclusa, necessarie per l'affrancazione (spese notarili, perizie, bolli, ecc.)

L'Area competente per il patrimonio comunale richiede all'Area urbanistica la verifica, per il terreno oggetto di istanza di affrancazione:

1. della destinazione urbanistica secondo il vigente strumento urbanistico comunale;
2. della eventuale presenza di domande di condono edilizio;
3. della eventuale presenza di fascicoli di repressione dell'abusivismo edilizio.

L'Area competente per il patrimonio comunale può coinvolgere, anche mediante eventuale conferenza di servizi, oltre all'Area cui fa capo l'urbanistica anche l'Area di ragioneria per gli aspetti finanziari, l'Area degli affari legali e tutti gli altri uffici che riterrà utile consultare per gli adempimenti endo-procedimentali necessari per la conclusione dell'istruttoria di affrancazione

Art. 5 – Improcedibilità della affrancazione

La procedura di affrancazione non è procedibile:

- 1) nel caso di abusi edilizi non sanabili/condonabili presenti sul territorio ai sensi delle norme vigenti in materia. In tal caso l'Ufficio a cui compete il patrimonio comunica all'Area di competenza della repressione dell'abusivismo edilizio i dati relativi alle particelle interessate e agli abusi riscontrati per il seguito di competenza.
- 2) nella valutazione di interessi pubblici miranti alla conservazione di un determinato bene nel patrimonio comunale (rif. Art. 31 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.).

L'improcedibilità dell'affrancazione viene comunicata al titolare dell'istanza con le modalità previste dalle norme vigenti.

Art. 6 - Rinvio dinamico

Le norme del presente regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e/o 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.

Art. 7 – Entrata in vigore

Il Regolamento entrerà in vigore lo stesso giorno di esecutività della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.