



Comune di Bitonto

SERVIZIO PATRIMONIO E PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUALE E DEL VALORE DI AFFRANCAZIONE DEGLI IMMOBILI GRAVATI DA LIVELLO

Articolo 1

Oggetto del Regolamento

Oggetto del presente Regolamento è la disciplina del procedimento di determinazione del canone annuale e del valore di affrancazione degli immobili gravati da livello, in relazione ai quali il Comune di Bitonto risulta titolare del diritto di concedente.

Il contratto agrario di livello era un contratto in uso sin dal Medioevo che consisteva nella concessione di un terreno dietro pagamento di un fitto.

Tale istituto giuridico, non più confacente alla attuale realtà economico-giuridica, non riceve autonoma disciplina dal legislatore, ma viene tradizionalmente inquadrato tra i diritti reali di godimento su cosa altrui, per cui viene regolato dagli articoli 957 e ss. del Codice Civile per la sua assimilazione all'enfiteusi.

Articolo 2

Criteri per la determinazione del canone livellario e dell'affrancazione

I criteri e le norme di disciplina per la determinazione del canone e/o dell'affrancazione dal canone livellario sono stati individuati dal combinato disposto:

- dell'articolo 971, c. 5, del C.C. che prevede la possibilità di ottenere l'affrancazione dal canone livellario mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale, secondo le modalità previste da leggi speciali;
- dell'articolo 1 della legge 607 del 22.7.1966 (norme in materia di enfiteusi e di prestazioni fondiarie perpetue) che equipara il canone al reddito dominicale del fondo;
- dell'articolo 9 della legge 1138/1970 (legge in materia di enfiteusi) ove si stabilisce che l'affrancazione del fondo 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;
- dalla Corte Costituzionale, Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997, per cui: *“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”.*

Articolo 3

Gestione e controllo del procedimento

La gestione e il controllo del procedimento de quo è di competenza del Responsabile del Servizio Patrimonio, a cui spettano in particolare:

- la preparazione degli atti istruttori;
- la ricerca storica della documentazione;

- la redazione degli atti a rilevanza esterna;
- l'adozione degli atti di legittimazione e affrancazione.

Il Responsabile del Servizio preposto, in caso di comprovata necessità, si avvale degli Uffici Tecnici Comunali e, in caso di indisponibilità degli stessi, di una consulenza esterna.

Articolo 4

Calcolo del canone livellario

Per il calcolo del canone e del valore di affrancazione dei terreni, aventi destinazione urbanistica agricola o a pubblici servizi (alla data della domanda), si procederà secondo la seguente disciplina:

A) ENFITEUSI RUSTICHE

Il canone livellario è pari al reddito dominicale del terreno risultante in catasto, da aggiornarsi con i coefficienti previsti in materia di imposte sui redditi.

In particolare per aggiornare il reddito dominicale si utilizzano i coefficienti disposti dal legislatore ai sensi delle norme di seguito meglio precisate:

- articolo 3, comma 50 della legge 20/12/1996 n. 662, con cui si stabilisce che fino alla data di entrata in vigore dei nuovi estimi catastali, ai fini delle imposte sui redditi, i redditi dominicali sono rivalutati dell'80% e che l'incremento si applica sull'importo posto a base della rivalutazione già operata ai sensi dell'art. 31 c. 1 della L. 23.12.1994 n. 724.

$$Ce = RD \times 1,80 \times ISTAT$$

dove:

Ce: *Canone enfiteutico annuo 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 primo giorno del mese antecedente quello in cui si determina l'affrancazione.*

Dall'esercizio 2016, la Legge 28/12/2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) ha previsto che la percentuale di rivalutazione da applicarsi stabilmente sul reddito dominicale, già rivalutato ai sensi delle Leggi dell'anno 1994 e 1996, sia pari al 30%, senza alcuna riduzione per i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

Canone livellario del terreno agricolo a regime dall'ANNO 2016 = RD x 1,8 x 1,30 x indice FOI

Fabbricati su fondi rustici

Nel caso di fabbricati insistenti su fondi rustici gravati da livello, per la determinazione del canone livellario valgono i seguenti principi, peraltro espressi dal Consiglio di Stato con parere n. 661 del 09/06/1998, che ha stabilito :

- il criterio di determinazione del canone indicato per i terreni rustici non è direttamente applicabile ai fabbricati, onde evitare operazioni speculative a danno del Comune ;
- la misura del canone non può essere sproporzionata rispetto al valore di mercato del bene su cui grava il livello;
- il canone deve essere periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione, idonei a mantenere adeguata e con ragionevole approssimazione la corrispondenza all'effettiva realtà economica. A seguito dell'accatastamento del fabbricato il reddito di riferimento per la determinazione del canone livellario diviene la Rendita Catastale. La determinazione del canone livellario si ottiene, secondo la scelta effettuata, mediante l'applicazione di un "equo saggio di rendimento" al valore fiscale del fabbricato. Valore fiscale del fabbricato che si determina moltiplicando la rendita catastale aggiornata del 5 %, per i coefficienti previsti dalla legislazione per il calcolo IMU.

Calcolo dell'equo saggio di rendimento con applicazione della seguente formula :

$K \text{ dal } 2016 = \frac{RD \text{ agg}}{Rf} \cdot RD * 1,8 * 1,30 = 0,01387$
$Rf \quad RD * 1,25 * 1,35$

K: rapporto tra (RD agg.) ed (R f), è la proporzione esistente nel caso di fondo agricolo, tra il Reddito Dominicale aggiornato ed il valore dello stesso ai fini fiscali;

R D: il Reddito Dominicale di un terreno agricolo ricavato dal catasto;

R D agg.: Reddito Dominicale del terreno agricolo aggiornato, ottenuto moltiplicando R D per i parametri di aggriorazione previsti per le diverse annualità;

- Rf: Valore fiscale del terreno agricolo, ovvero valore ai fini IMU, ottenuto moltiplicando il suo Reddito dominicale per il coefficiente di rivalutazione 1,25 e per il moltiplicatore 135. Il parametro K, calcolato per un terreno agricolo, come rapporto tra (R D agg.) ed (R f), rappresenta la proporzione esistente tra il Reddito Dominicale aggiornato ed il valore fiscale del terreno, e si assume costante anche nel rapporto tra R e Vf

Dove:

- R: Rendita Catastale del fabbricato;

- Vf : Valore fiscale del fabbricato, ottenuto moltiplicando la sua rendita catastale per i coefficienti di aggiornamento previsti dalla legislazione per il calcolo dell'IMU;

Richiamato il valore fiscale del fabbricato (determinato moltiplicando la rendita catastale aggiornata per il moltiplicatore MI, previsto dalla legislazione per il calcolo IMU, che varia in relazione alla categoria catastale del fabbricato), il canone livellario sarà così determinato:

$Canone \text{ livellario del fabbricato } 2020 = K2020 * Vf = K2020 * R * 1,05 * MI$

b) CANONE ANNUO ENFITEUSI URBANA

Il valore del canone delle aree edificabili non può 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 [Consiglio di Stato parere n. 661/1998, Ministero delle Finanze nota del 26 ottobre 2000].

In mancanza di disposizioni normative, il Canone enfiteutico annuo sarà calcolato per ogni zona omogenea sulla base del valore venale stabilito con i competenti atti deliberativi dell'Ente ai fini del calcolo IMU.

A detti valori (già comprensivi dell'aggiornamento con il coefficiente di rivalutazione ISTAT), va applicato un equo saggio di rendimento, come previsto per le enfiteusi urbane nella nota del Ministero delle Finanze – Dipartimento del Territorio DC STE prot. n. E2/15127 del 26/10/2000.

La misura del saggio di rendimento (r) viene stabilita nell' 1%.

Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dal livellario/enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari all' 1%. 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:

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

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

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

Ip: indice di permuta (incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione), stabilito nella misura del 25%;

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

Esempio: immobile destinato ad abitazione secondaria cat. A/2 con rendita catastale € 430,00 $Ce = \text{€ } 430,00 \times 126 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 135,45$. Il canone enfiteutico annuo è pari a € 135,45.

Articolo 5

Affrancazione del livello

Spetta al livellario il diritto di affrancazione, ovvero la facoltà concessagli di eliminare il livello, pagando l'importo risultante dalla capitalizzazione del canone annuo.

La domanda di affrancazione va presentata dal titolare del diritto che può essere il contraente originario o un suo avente causa.

In caso di specifica richiesta da parte dell'interessato si è tenuti a concedere l'affrancazione dei livelli, salvo per terreni di uso pubblico o gravati da uso civico.

Il valore di affrancazione in caso di canone livellario è ottenuto moltiplicando il canone aggiornato per 15 volte, ai sensi delle leggi in materia (L.n. 607 del 22.07.1966 e n. 1138 del 18.12.1970).

Oltre al canone dell'anno di riferimento sono inoltre dovuti, qualora non siano stati pagati, anche i canoni precedenti fino ai cinque anni pregressi, compresi aggiornamenti ISTAT e interessi legali, in quanto non prescritti.

La riscossione dei canoni non prescritti costituisce un atto dovuto, anche al fine di evitare eventuali responsabilità per danno erariale.

Articolo 6

Richiesta di affrancazione

La richiesta di affrancazione da parte dell'interessato deve essere redatta in conformità al modello predisposto dal Servizio, indirizzata al Servizio Patrimonio, corredata da tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione, che a mero titolo esemplificativo, si individuano nei

seguenti atti e/o documenti/dichiarazioni:

- visure catastali storiche e aggiornate;
- certificato storico catastale dall'impianto;
- visure ipotecarie presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita);
- estremi dell'ipoteca (se reperita);
- atto preliminare di vendita/compromesso (se esistente);
- Estratto di mappa catastale;
- estremi dei titoli edilizi in presenza di un fabbricato;
- certificato di destinazione urbanistica;
- certificazione attestante lo stato di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, a titolo principale;
- certificato (o autocertificazione) di stato civile di tutti i richiedenti l'affrancazione;
- estratto del certificato di matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi di tutti i richiedenti;
- copia fotostatica del documento d'identità del richiedente/i.

Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro diviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati, oppure il richiedente l'affrancazione dovrà allegare anche un atto di delega da parte degli altri cointestatori.

Nel caso di morte del livellario, l'erede o gli eredi richiedenti l'affrancazione dovranno allegare copia della dichiarazione di successione se disponibile, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in originale e redatta a norma di legge, con la quale dichiara/no di essere l'unico/i erede/i legittimo/i del livellario (nome e cognome); alla stessa dichiarazione deve essere allegato il certificato di morte, in mancanza di tale certificato può essere redatta a norma di legge la dichiarazione sostitutiva di certificazione di morte.

Nel caso di più eredi e qualcuno di essi intenda rinunciare all'affrancazione, dovrà essere redatta apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale l'erede rinuncia a favore degli altri eredi.

Articolo 7

Istruttoria

Il Responsabile del Procedimento verifica la documentazione presentata e acquisisce le certificazioni comprovanti le dichiarazioni rese.

L'istruttoria deve essere completata entro 30 (trenta) giorni, salvo giustificati motivi.

Qualora il Responsabile del Procedimento/Responsabile del Servizio Patrimonio ritenga indispensabile acquisire ulteriore documentazione ne dà comunicazione, entro 10 (dieci) giorni all'interessato, stabilendo anche i termini entro i quali l'interessato debba adempiere.

Nel caso in cui la procedura del paragrafo precedente non possa essere accolta positivamente, oppure qualora la documentazione integrativa non sia utile o non pervenga entro i termini stabiliti, il Responsabile del Procedimento chiuderà l'istruttoria con esito negativo, ferma restando la possibilità per il richiedente di inoltrare in qualsivoglia momento una nuova istanza, presentando ulteriori dati per una nuova ricerca.

In ogni caso, il diritto all'affrancazione sussiste se si è in regola con il pagamento dei canoni. Tale condizione viene soddisfatta mediante il pagamento dei canoni relativi all'annualità corrente ed alle ultime 5 annualità.

Il Responsabile del Procedimento, entro 30 (trenta) giorni dalla trasmissione al Servizio della documentazione richiesta, verificata la completezza della documentazione ed accertato il diritto del richiedente, comunica all'interessato l'entità effettiva dell'importo di affrancazione nonché le altre modalità per la sottoscrizione dell'atto.

Articolo 8

Concessione dell'affrancazione e cancellazione del livello

Il Servizio Patrimonio, accertata la sussistenza delle condizioni che fanno sorgere il diritto all'affrancazione, predispone la deliberazione da sottoporre all'esame e approvazione della Giunta Comunale. Il richiedente la cancellazione del livello o suo delegato, a proprie cure e spese, darà corso alle attività necessarie alla formalizzazione della cancellazione del livello. L'affrancazione verrà perfezionata mediante atto pubblico e regolarmente trascritta presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria R.R.I.I.).

Articolo 9

Spese di affrancazione

Tutte le spese inerenti all'affrancazione sono ad esclusivo carico della parte richiedente. L'affrancazione comporta il pagamento:

- a) del Capitale di affrancazione, calcolato ai sensi dell'articolo 4 del presente Regolamento;
- b) delle ultime cinque annualità del Canone (se non già pagate) pregresso non prescritto ex art. 2948 C.C., oltre quella corrente;
- c) degli interessi legali maturati su ciascuna delle cinque annualità pregresse (se non già pagate);
- d) corrispettivo richiesto dal Comune per istruttoria della pratica, sopralluoghi ecc. a compenso delle spese per il servizio fornito pari € 50,00;
- e) tutte le spese comunque denominate derivanti da tutte le operazioni catastali di voltura e/o di atti di aggiornamento catastali, necessarie per l'affrancazione e sostenute dal Comune, se non sostenute in proprio dal soggetto privato;
- f) ogni eventuale ulteriore spesa inerente alla procedura di affrancazione quali, a titolo di esempio meramente indicativo e non esaustivo, diritti, spese e imposte relative all'atto d'affrancazione da rogare, registrare e trascrivere, tasse e simili.

Gli importi relativi alle lettere del comma precedente a), b), c) del precedente comma del presente articolo debbono essere corrisposti in unica rata a favore della tesoreria del Comune specificando come causale

“Affrancazione livello foglio n. ____ mappale n. ____”.

L’attestazione o una copia originale della ricevuta di versamento deve essere trasmessa al Responsabile del Procedimento/Responsabile del Servizio Patrimonio, preliminarmente all’atto amministrativo di affrancazione.

L’importo relativo alla lettera d) del comma precedente dovrà essere versato nella modalità specificata al punto precedente, specificando come causale *“Istanza di affrancazione. Diritti di segreteria”.*

Il versamento dovrà essere effettuato preliminarmente alla presentazione della domanda e la ricevuta dovrà essere allegata alla stessa domanda.

Articolo 10

Pagamento del canone annuale

Il canone annuale, così come stabilito dall’articolo 4 del presente Regolamento deve essere corrisposto entro il 31 marzo dell’anno a cui lo stesso è riferito con le modalità sopra descritte.

Articolo 11

Livelli o enfiteusi non presenti in atti d’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 intesati i beni, con le modalità di cui al presente regolamento.

Articolo 12

Rinvio dinamico

Le norme del presente Regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta, contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali.

È abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente Regolamento.

L’Amministrazione comunale si riserva il diritto di modificare gli importi proposti, motivandone la discordanza o per l’intervento del legislatore.

Articolo 13

Devoluzione

Se l’enfiteuta non apporta le dovute migliorie al terreno posseduto in enfiteusi o ne consente il deterioramento, ovvero in caso di mancato pagamento del canone annuale per più di due annualità consecutive, il Comune può promuovere azione giudiziale per ottenere la devoluzione del bene concesso in enfiteusi.

I beni inizialmente concessi in enfiteusi e successivamente ritornati nella disponibilità dell’Ente saranno oggetto di valorizzazione secondo le specifiche destinazioni.

Art. 14

Pubblicità ed Entrata in vigore

Il presente Regolamento è soggetto a pubblicazione, unitamente alla relativa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione, mediante affissione all’albo pretorio on line del

Comune, per quindici giorni consecutivi, ed entra in vigore dalla data di esecutività della medesima deliberazione di approvazione.

**Al Responsabile del Servizio Patrimonio
del Comune di Bitonto
Corso Vittorio Emanuele II, 41
70032 Bitonto**

**OGGETTO: Richiesta affrancazione canone enfiteutico. Immobili riportati al Catasto
Terreni/Fabbricati del Comune di Bitonto al foglio _____ particelle
_____.**

l _____ sottoscritt _____, nat _____ a _____

prov. (_____) il _____ e residente in _____ alla

Via/P.za/C.da _____ n. _____, codice fiscale

_____, recapito telefonico _____,

PEC _____, in qualità di titolare del diritto di livello sugli

immobili di codesto Comune, identificati catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Terreni

Fg.	Ptc.	Sup. (mq.)	R.D.	Dest. urbanistica	Note

Catasto Fabbricati

Fg.	Ptc.	Sup. Catastale	Note

--	--	--	--

CHIEDE

l'affrancazione del Canone enfiteutico gravante a favore di codesto Comune sugli immobili sopra identificati.

A tal scopo, ai sensi dell'Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, sotto la propria personale responsabilità

DICHIARA

- a) di agire in nome e per conto di tutti i contitolari di seguito riportati (compresi i coniugi eventualmente non riportati nelle visure catastali in caso di bene intestato in comunione legale) e di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione:

Cognome e nome	Luogo di Nascita	Data di nascita	C.F.

b) di impegnarsi a sostenere tutte le spese conseguenti all'affrancazione;

c) di impegnarsi a fornire tutti gli eventuali, ulteriori atti necessari al completamento dell'iter istruttorio della presente domanda;

d) che la situazione di fatto corrisponde perfettamente a quanto riportato nella documentazione catastale;

(oppure)

che la situazione di fatto non corrisponde a quanto riportato nella documentazione catastale per i seguenti motivi:

e) che sul fondo non è stato realizzato alcun fabbricato;

(oppure)

che sul fondo è stato realizzato un fabbricato, ultimato in data _____,

con il seguente titolo abilitativo (L.E., C.E., P. di C., Sanatoria Edilizia): _____

Allega alla presente:

- 1) copia dei documenti di identità in corso di validità e dei codici fiscali, del sottoscritto richiedente e di tutti i contitolari, compresi i coniugi eventualmente non riportati nelle visure catastali (in caso di bene immobile intestato in comunione legale);
- 2) copia dell'atto di provenienza (donazione, compravendita, dichiarazione, successione, etc.);
- 3) estremi dell'eventuale ipoteca (se esistente);
- 4) copia ricevuta di versamento del canone enfiteutico riferito all'anno corrente ed agli ultimi 5 anni precedenti alla data di presentazione della domanda di affrancazione;
- 5) copia del Permesso di Costruire e/o di tutti i titoli abilitativi interessanti l'immobile (comprese le eventuali pratiche di condono edilizio);
- 6) attestazione del versamento/ricevuta bonifico bancario effettuato per Diritti di segreteria, pari € 50,00/particella o unità immobiliare;
- 7) (facoltativo) calcolo del Capitale e degli oneri di affrancazione (uno per ogni particella).

Il/La sottoscritto/a dichiara, altresì, di aver preso visione dell'informativa sulla protezione dei dati personali riguardanti il servizio richiesto, di cui al Regolamento Generale sulla protezione dei dati (UE) 2016/679.

(Luogo) _____, (data) _____

In fede
