COMUNE DI GANDINO

PROVINCIA DI BERGAMO

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI

GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI

Approvato con delibera del C.C. n. 26 del 24/07/2023

Sommario

Art. 1 – Oggetto del regolamento 3
Art. 2 – Affrancazione 3
Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento 3
Art. 4 – Avvio del procedimento 3
Art. 5 – Calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione 3
Art. 6 – Conclusione fase istruttoria 4
Art. 7 – Spese 5
Art. 8 – Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio 5
Art. 9 – Rinvio dinamico 5
Art. 10 – pubblicità del regolamento 5
Art. 11 – Entrata in vigore 5

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 Gandino, ai sensi dell'art. 971 e ss. del Codice Civile.

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;

Il **livello** viene equiparato all'enfiteusi ed è 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.

Art. 2 – Affrancazione

Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile e l'affrancazione rappresenta l'unica possibilità dell'enfiteuta o livellario di diventare pieno proprietario del bene, pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo, così come disposto dall'art. 1 comma 4 della Legge 22.07.1966 n. 607, dall'art. 9 della Legge 18.12.1970 n. 1138 e dalla 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 Servizio 5 – Commercio e Tributi, a cui spetta la preparazione degli atti istruttori e la predisposizione delle relative determinazioni dirigenziali di legittimazione e affrancazione.

Art. 4 – Avvio del procedimento

Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta al Servizio 5 – Commercio e Tributi del Comune di Gandino, 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

a) Enfiteusi rustiche: nella maggior parte dei casi in cui il Comune di Gandino è concedente di un contratto di livello o enfiteusi, non è possibile risalire alla data della costituzione del diritto e alla

determinazione del canone fissato originariamente, sia a causa del tempo trascorso che per l'irreperibilità degli atti negli archivi.
Qualora l'importo del canone enfiteutico o annuo non sia più reperibile, la sua determinazione è stabilita pari al Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996, con il minimo applicabile di €20,00= annuo.
Il suddetto canone viene rivalutato, ogni anno, secondo gli indici ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi).
Il canone viene determinato secondo la seguente formula:

Ce (€) = RD (€) x 1,80 x 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) rilevato al 1° gennaio di ciascun anno.
b)Enfiteusi urbane: ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dall'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 a 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 (€) = Rc (€) x Cm x Ip (25%) x 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%.

5.2 AFFRANCAZIONE

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico, per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto stabilire il canone enfiteutico e moltiplicarlo per 15. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.
Pertanto viene applicata la seguente formula:

Vaf (€) = (Ce x 15) + (5 x Ce)

dove:
Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);
Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

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, tramite modello PagoPa allegato, la cui ricevuta di pagamento dovrà essere trasmessa presso l'Ente.
Ricevuto il pagamento, il Responsabile del Servizio competente, 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 PagoPa 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 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

Il presente regolamento, conformemente all'art. 22 della L. 241/1990 e s.m.i., sarà pubblicato sul sito dell'Ente e all'Albo Pretorio per 15 giorni successivi.

Art. 11 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della delibera di approvazione che è immediatamente esecutiva.