



### Art. 1 - Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina i criteri di calcolo del canone annuale e il procedimento di affrancazione degli immobili comunali gravati da enfiteusi o livelli ai sensi dell'art. 971 del codice civile e delle successive leggi speciali in materia.

### Art. 2 - Calcolo del canone enfiteutico

1. Il canone annuo a carico dell'enfiteuta/livellario è determinato in base ai criteri indicati dai commi seguenti, distinti per i terreni non edificabili, edificabili ed edificati.
2. Il canone enfiteutico relativo a terreni non edificabili secondo i vigenti strumenti urbanistici comunali è determinato dal reddito dominicale, rivalutato dell'80% (art. 3, co. 50 legge 662/1996), ulteriormente rivalutato del 30% (art. 1, co. 512 della legge 228/2012). Si applica, pertanto, la seguente formula:

$$\text{C.E. Terreni non edificabili: } (R.D. \times 1,80) \times 1,30$$

3. Per i terreni edificabili ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici comunali il canone si calcola applicando al canone determinato ai sensi del comma 2 un coefficiente di maggiorazione pari alle percentuali di seguito riportate in relazione alle zone e alle sottozone nelle quali ricade l'immobile:

| ZONA/SOTTOZONA | COEFFICIENTE DI MAGGIORAZIONE (M) |
|----------------|-----------------------------------|
| A              | 10 %                              |
| B              | 25%                               |
| C              | 15%                               |
| D              | 5%                                |
| E              | 1%                                |
| F              | 1%                                |
| G-H            | 10%                               |

Si applica, pertanto, la seguente formula:

$$\text{C.E. Terreni Edificabili} = [(R.D. \times 1,80) \times 1,30] \times (1 + M)$$

4. Il canone enfiteutico relativo ai fabbricati è determinato dalla media tra la rendita catastale (R.C.) rivalutata del 5% (art. 3, comma 48 della L. 662/1996) e l'importo del canone relativo ai terreni edificabili calcolato ai sensi del combinato disposto dei commi 2 e 3 del presente articolo (C.E. Terreni Edificabili). Si applica, pertanto, la seguente formula:

$$[(R.C. \times 1,05) + \text{C.E.}] / 2$$

5. Nel caso in cui l'affrancazione abbia ad oggetto fabbricati non ancora iscritti al catasto urbano si applicherà la rendita catastale presunta quale risultante dal modello di aggiornamento degli atti catastali predisposto dal tecnico abilitato e prodotto dal richiedente all'Ufficio Tecnico comunale. Gli oneri connessi al predetto aggiornamento catastale sono a carico del richiedente.
6. In caso di fabbricati iscritti in catasto e privi di rendita catastale (es. fabbricati collabenti) il canone enfiteutico verrà calcolato ai sensi del comma 3 prendendo come base di calcolo il reddito dominicale del terreno confinante di maggior valore.

### Art. 3 - Gestione del procedimento di affrancazione

1. La gestione del procedimento di affrancazione è di competenza dell'Area Tecnica, a cui spettano, in particolare, i seguenti adempimenti:
  - a. L'attività istruttoria;
  - b. L'eventuale ricerca storica della documentazione;

- c. la verifica della documentazione prodotta dal richiedente;
  - d. la quantificazione del capitale di affrancazione;
  - e. la redazione degli atti a rilevanza esterna;
  - f. la predisposizione delle proposte di deliberazione di competenza della Giunta comunale;
  - g. l'accertamento e la riscossione del canone in collaborazione con l'Area Finanziaria, per quanto di competenza;
  - h. la sottoscrizione dell'atto di affrancazione;
  - i. il conseguente adeguamento della consistenza del patrimonio immobiliare dell'Ente, in collaborazione con l'area finanziaria per quanto di rispettiva competenza.
2. La concessione dell'affrancazione è di competenza della Giunta Comunale su proposta del Responsabile dell'Area Tecnica.

#### **Art. 4 - Richiesta di affrancazione**

1. L'interessato può richiedere l'affrancazione degli immobili di cui risulta enfiteuta o livellario presentando apposita richiesta al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Lorenzo Nuovo, da redigere sul modello predisposto da quest'ultimo e messo a disposizione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune.
2. La richiesta deve essere corredata da tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione, come indicati nel modello di cui al comma precedente, quali, a titolo esemplificativo:
  - a. Visura catastale nella forma storica;
  - b. Visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari aggiornata a non meno di 45 giorni dalla data di presentazione della domanda;
  - c. Copia conforme dell'atto di provenienza (successione, donazione o compravendita) o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
  - d. Estremi dell'eventuale ipoteca;
  - e. Copia ricevuta di versamento del canone enfiteutico riferito agli ultimi 5 anni precedenti alla data di presentazione della domanda di affrancazione;
  - f. Estremi del permesso di costruire e/o di tutti i titoli abilitativi interessanti l'immobile (comprese le eventuali pratiche di condono edilizio);
  - g. Copia di un valido documento d'identità del richiedente;
  - h. Dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 relativa alle qualità soggettive/oggettive rilevanti ai fini del successivo articolo 7;
  - i. Attestazione di avvenuto pagamento del compenso per istruttoria, sopralluoghi e diritti di segreteria pari a € 50,00, quale importo di prima applicazione, aggiornabile con successiva deliberazione di Giunta Comunale;
3. Qualora i beni oggetto di affrancazione risultino intestati a più soggetti, la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati oppure anche da uno solo di essi per la totalità ai sensi e per gli effetti dell'art. 971 del codice civile. In quest'ultimo caso, l'affrancante subentra nei diritti del concedente nei confronti degli altri enfiteuti.

#### **Art. 5 - Fasi e termini di conclusione del procedimento**

1. Il responsabile del procedimento verifica la documentazione presentata e acquisisce le certificazioni comprovanti le dichiarazioni rese.
  2. Il termine di conclusione del procedimento è di trenta giorni dalla presentazione della domanda. Il termine può essere sospeso per una sola volta, per un tempo non superiore a 30 giorni, qualora la documentazione risulti incompleta o inesatta e riprende alla data di presentazione del supplemento documentale.
- 

3. Nel caso di cui al comma 2 il responsabile del procedimento chiede un'integrazione documentale assegnando al richiedente un termine non superiore a trenta giorni. Ove la documentazione integrativa non sia prodotta nel termine assegnato l'istruttoria si concluderà con esito negativo. Resta ferma la possibilità per l'interessato di presentare nuova domanda corredata dalla documentazione necessaria, con avvio di un nuovo procedimento.
4. Nel termine di cui al comma 2, in caso di esito positivo dell'istruttoria, il responsabile provvede alla quantificazione del capitale di affrancazione ai sensi dell'art. 6 c. 1 e predispone la proposta di deliberazione dell'organo competente.
5. Successivamente all'approvazione della proposta di cui al comma 4 e all'esecutività della relativa deliberazione, il responsabile del procedimento trasmette al richiedente copia della deliberazione medesima, contenente l'importo del capitale di affrancazione e gli comunica le modalità di sottoscrizione dell'atto pubblico di affrancazione.
6. Ai fini dell'aggiornamento dello stato patrimoniale dell'Ente, l'atto deve essere stipulato entro l'anno in cui è stata approvata la deliberazione di affrancazione. A tal fine il responsabile del procedimento, previa intesa con l'Ufficiale Rogante, provvederà alla convocazione dell'interessato per procedere alla stipula dell'atto.
7. In caso di mancata stipula dell'atto di affrancazione nel termine di cui al comma 6, il richiedente dovrà versare il canone annuale, come calcolato nella deliberazione, per l'anno in corso entro il 31 dicembre e per gli anni successivi entro il 31 marzo.
8. Nell'ipotesi di cui al comma 7 resta ferma la possibilità di presentare nuova richiesta di affrancazione del medesimo immobile in qualsiasi momento dichiarando eventuali modifiche dei requisiti e delle attestazioni rese in sede di prima richiesta. In quest'ultimo caso il responsabile del procedimento avvierà una nuova istruttoria e, ove sussistano i presupposti, proporrà alla Giunta l'accoglimento della richiesta di affrancazione. Nel caso in cui non vi sia alcuna modifica rispetto a quanto dichiarato nella prima richiesta di affrancazione, il responsabile del procedimento provvederà semplicemente al calcolo aggiornato del capitale di affrancazione e alla convocazione dell'interessato per la stipula.

#### **Art. 6 – Calcolo del capitale di affrancazione**

1. Ai sensi dell'art. 9 della legge 1138 del 1970 il capitale di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico annuale.
2. Non è comunque consentita l'affrancazione gratuita.

#### **Art. 7 – Ipotesi di riduzione del capitale di affrancazione**

1. Sono previste le seguenti riduzioni del capitale di affrancazione come determinato ai sensi del precedente art. 6, da applicarsi a ciascun avente diritto per la propria quota di enfiteusi/livello su singolo immobile:
  - a. Soggetti ultrasessantenni: 15%
  - b. Coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionisti: 15%
  - c. Immobili destinati ad abitazione principale del richiedente: 25%
2. È prevista, altresì, una riduzione del 30% del capitale di affrancazione per chi presenta al protocollo dell'Ente richiesta di affrancazione nei dodici mesi successivi all'entrata in vigore del presente regolamento
3. Le riduzioni di cui ai commi precedenti sono tra loro cumulabili fino ad una riduzione massima del 55%.

4. Le medesime ipotesi e percentuali di riduzione si applicano al canone enfiteutico annuo da versare ai sensi dell'art. 2, ferma restando la determinazione del canone enfiteutico quale base di calcolo per il capitale di affrancazione.

#### **Art. 8 - Adempimenti necessari all'affrancazione**

1. Al fine di procedere alla stipula dell'atto di affrancazione, l'interessato è tenuto ai seguenti adempimenti:
  - a. Pagamento del capitale di affrancazione come determinato ai sensi dei precedenti art. 2;
  - b. Pagamento del canone enfiteutico per l'anno in cui avviene la stipula dell'atto di affrancazione;
  - c. Pagamento del canone enfiteutico relativo alle ultime cinque annualità precedenti;
  - d. Pagamento dei diritti di rogito per la stipula dell'atto di affrancazione e delle spese occorrenti per la registrazione, la trascrizione e la voltura.
2. Ai fini del calcolo di quanto previsto dal comma 1, lett. c), il canone annuo si calcola come segue in relazione alle annualità indicate avuto riguardo alla rivalutazione del reddito dominicale ai sensi dell'art.1, co. 512 della legge 228/2012:
  - a. anni 2013 e 2014:  $(R.D. \times 1,80) \times 1,15$ ;
  - b. a decorrere dall'anno 2015:  $(R.D. \times 1,80) \times 1,30$ .
3. Per gli imprenditori agricoli professionali e per i coltivatori diretti la rivalutazione di cui al comma precedente è pari al 5% per gli anni 2013 e 2014  $[(R.D. \times 1,80) \times 1,05]$  e al 10% a decorrere dall'anno 2015  $[(R.D. \times 1,80) \times 1,10]$ .
4. Ogni eventuale ulteriore spesa inerente la procedura di affrancazione è a carico del richiedente.
5. Gli importi di cui al comma 1 sono corrisposti mediante versamento presso la tesoreria del Comune specificando come causale "Affrancazione enfiteusi/livello mappale n.\_\_\_\_". Copia della ricevuta di versamento deve essere consegnata al Responsabile dell'Area Tecnica preliminarmente all'atto notarile di affrancazione.
6. Ove l'importo complessivo dovuto ai sensi delle lettere a), b) e c) del comma 1 risulti superiore a € 3.000,00 (tremila) è ammissibile una rateizzazione del medesimo per la somma eccedente tale importo, comunque per un periodo non superiore ai 12 mesi.

#### **Art. 9 - Concessione dell'affrancazione**

1. A seguito di esito positivo dell'istruttoria del Responsabile dell'Area Tecnica, la Giunta Comunale con propria deliberazione concede l'affrancazione con conseguente cancellazione del livello o estinzione dell'enfiteusi.
2. L'approvazione dello schema di atto pubblico di affrancazione spetta al Responsabile dell'Area Tecnica, al quale è demandata la sottoscrizione dello stesso quale rappresentante dell'Ente.

#### **Art. 10 - Livelli non in atti d'archivio storico**

Per i livelli non inclusi negli elenchi dei registri o non rintracciabili in archivio, ma risultati dal certificato catastale storico, si procederà alla cancellazione dietro espressa richiesta del livellario cui sono intestati catastalmente i beni.

#### **Art. 11 - Rinvio dinamico**

1. Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi

nazionali e regionali. In tal caso, nelle more dell'adeguamento del presente regolamento, si applicherà la nuova disciplina legislativa.

2. È abrogata ogni disposizione comunale in contrasto col presente regolamento.

**Art. 12 - Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento è pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune di San Lorenzo Nuovo.
2. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.