



COMUNE DI GRATTERI
Città Metropolitana di Palermo
UFFICIO TECNICO

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

(approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28.11.2022)

Premesso:

L'enfiteusi, disciplinata dall'art. 957 e seguenti del codice civile, è 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 o in prodotti alimentari.

All'enfiteusi viene equiparato il "livello", un antico contratto agrario, con cui il proprietario del fondo (detto Concedente o titolare del dominio diretto) concedeva ad altri (Livellario o titolare del dominio utile) il possesso e lo sfruttamento del fondo (terreno agricolo ma anche immobile urbano), ponendo a carico del livellario l'obbligo del pagamento di un canone (detto *censo*, di solito di modico valore) e/o del miglioramento del fondo. All'origine questo istituto si configurava come una vendita per un determinato termine, allo scadere del quale il contratto si poteva rinnovare versando nuovamente il corrispettivo (livello): al concedente rimaneva il dominio diretto e gli ritornava anche il dominio utile alla morte del livellario.

Nel territorio di Gratteri sono presenti diversi terreni gravati dai citati diritti in favore di soggetti privati, per i quali da tempo immemorabile il Comune di Gratteri ha concesso l'utile dominio, risultando "Concedente".

Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione per il preciso disposto dell'art. 1164 del Codice Civile; si può usucapire solo il diritto dell'enfiteuta, mentre il dominio diretto è imprescrittibile; ai sensi dell'art. 1164 del Codice Civile l'enfiteuta non può usucapire il diritto del concedente a seguito di mancato pagamento del canone.

Oggi l'istituto dell'"*affrancazione*" rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di divenire proprietario del fondo, versando a favore del nudo proprietario una determinata somma detta "*valore di affrancazione*" risultante dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971 c.c.).

Non esiste alcun obbligo per il privato di procedere all'affrancazione, pur tuttavia il Comune di Gratteri:

- atteso che non è possibile risalire alla data ed agli atti della costituzione dell'enfiteusi (e quindi al valore del canone originariamente fissato), sia per il notevole tempo trascorso, sia per la non reperibilità degli atti nell'archivio comunale;
- atteso che successivamente al secondo conflitto mondiale si è interrotto il pagamento dei canoni enfiteutici dovuti al Comune da parte dei livellari;
- atteso che il Comune non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi in quanto trattasi di fondi in possesso dei privati da tempo immemorabile e dai quali in atto non deriva utile alcuno,

intende, ove lo consentano i presupposti di legge (in particolare l'assenza di interessi di pubblica utilità), procedere all'affrancazione degli immobili per i quali i cittadini ne facciano richiesta.

I livelli e i diritti di enfiteusi che si intendono affrancare sono stati costituiti certamente prima del 28.11.1941, per cui la normativa di riferimento è la legge n. 607/66 ai sensi della quale il capitale di affrancazione è determinato nella misura di 15 volte il canone, a sua volta non superiore all'ammontare del reddito dominicale risultante al 30 giugno 1939 rivalutato per 12 volte, come disposto dal D.Lgs. 12.05.1947, n. 356.

L'art. 1, comma 1, della legge n. 607/1966 prevede che i canoni enfiteutici *“non possono comunque superare l'ammontare corrispondente al reddito dominicale del fondo sul quale gravano, determinato a norma della legge 976/1939, rivalutato con il D.Lgs. n. 356/1947”*.

In base a quanto stabilito dall'art. 9 della legge n. 1138/1970, come modificata dalla legge n. 270/1974, l'affrancazione del fondo si opera in ogni caso anche quando si tratta di enfiteusi urbane o edificate, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone.

La Corte Costituzionale, con sentenze del 1969, 1997, 2008, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di alcuni articoli della normativa innanzi richiamata nella parte in cui non prevede l'applicazione dell'aggiornamento dei canoni enfiteutici.

Il Ministero dell'Interno con la circolare n. 118 del 09.09.1999 ha stabilito i criteri da seguire per il calcolo dell'affrancazione, ribadendo la necessità di procedere all'aggiornamento periodico dei canoni al fine di garantire la corrispondenza dei capitali di affranco alla realtà economica.

L'Agenzia del Territorio, Direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, con circolare prot. n. 29104 dell'11.05.2011 ha suggerito i criteri da adottare per calcolare il valore d'affranco e il canone enfiteutico per le Enfiteusi Rustiche e Urbane.

Il Consiglio di Stato, con parere n. 661 del 09.06.1998, ha evidenziato che il valore del canone relativo ai fondi edificabili non può essere determinato sulla base delle enfiteusi rustiche, ma ad esso si deve pervenire applicando al valore dell'area considerata edificabile, un equo saggio di rendimento.

Tutto ciò 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 la procedura e gli adempimenti necessari al fine di consentire ai privati di affrancare enfiteusi o livelli relativi a beni immobili il cui diritto del concedente è del Comune di Gratteri.

Art. 2 - Beni oggetto di affrancazione

Sono oggetto di affrancazione, fatti salvi gli immobili per i quali è prevalente un pubblico interesse, tutti i beni immobili rustici o urbani per i quali il Comune di Gratteri risulta quale "concedente".

Art. 3 - Affrancazione

Mediante l'affrancazione, l'enfiteuta o livellario assume la piena proprietà dell'immobile dietro versamento di una somma pari a quindici volte il canone annuo. Inoltre, dovranno essere versate le ultime cinque annualità del canone.

Art. 4 - Calcolo del Canone

Vengono di seguito illustrate le modalità di calcolo del canone relativo alle enfiteusi rustiche e del canone relativo alle enfiteusi urbane.

La somma da corrispondere per l'affrancazione sarà pari a 15 volte l'importo del canone, a cui andranno aggiungersi le ultime cinque annualità non corrisposte.

Canone relativo alle enfiteusi rustiche.

Per la quantificazione del canone relativo alle enfiteusi agricole, viene fatto riferimento al 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 dall'1.01.1997. Il canone enfiteutico così ottenuto sarà moltiplicato per 15 per determinare il prezzo di affrancazione.

Pertanto, sarà applicata la seguente formula:

Canone = RD x 1,80 x rivalutazione Istat

dove:

- Canone = Canone enfiteutico da determinare;
- RD = Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata; nel caso in cui il terreno sia classificato quale "Ente Urbano" il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente alla trasformazione del terreno;
- 1,80 = Rivalutazione del Reddito Dominicale dell'80% così come disposto dall'art. 3, comma 50, della legge n. 662/1996;

- Rivalutazione Istat = rivalutazione mediante indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, indice generale senza tabacchi, dal 01.01.1997 al 1° gennaio dell'anno in cui è stata presentata istanza di affrancazione.

Canone relativo alle enfiteusi urbane.

Nel caso in cui sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato costruito dall'enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tenere conto del valore dell'area 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%. Il canone enfiteutico così ottenuto sarà moltiplicato per 15 per determinare il prezzo di affrancazione.

Pertanto, sarà applicata la seguente formula:

$$\text{Canone} = \text{RC} \times \text{CM} \times \text{IP} \times \text{SR}$$

dove:

- Canone = Canone enfiteutico da determinare;
- RC = Rendita catastale dell'immobile, rilevabile dalla visura catastale aggiornata;
- CM = Coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge;
- IP = Indice di permuta (incidenza percentuale dell'area rispetto al valore del fabbricato) che viene stabilito nella misura del 25%;
- SR = Equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%.

Art. 5 - Modalità per l'affrancazione

L'enfiteuta o livellario che intende affrancare il bene, deve inoltrare richiesta (anche tramite PEC) al Comune di Gratteri, allegando tutta la documentazione ritenuta utile per addivenire all'affrancazione. La documentazione minima da produrre dovrà consistere:

- visura catastale aggiornata;
- visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- copia conforme dell'atto di provenienza (compravendita, successione, ecc.);
- certificato di destinazione urbanistica (occorrente per l'atto di affrancazione);
- certificato (o autocertificazione) di stato civile di tutti i proprietari richiedenti l'affrancazione;
- estratto del certificato di matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione di beni tra coniugi.

Nel caso in cui il bene sia intestato a più enfiteuti o livellari, l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori; è facoltà del singolo possessore di addivenire all'affrancazione del bene ponendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese necessa-

rie.

L'Area Tecnica avvia l'istruttoria della pratica, accerta il diritto del richiedente e verifica la presenza di tutta la documentazione necessaria. Nel caso in cui la documentazione allegata sia carente, il richiedente viene invitato a presentare documentazione integrativa. Nel caso in cui si riscontri l'inerzia del richiedente a produrre quanto richiesto, il procedimento potrà essere chiuso con esito negativo, fatta salva per il richiedente la possibilità di inoltrare nuova istanza.

Nel caso in cui l'istruttoria vada a buon fine, il Responsabile dell'Area Tecnica predisponde proposta di deliberazione per la Giunta Comunale, la quale si determinerà in merito all'accoglimento della richiesta, all'apposizione di eventuali condizioni, all'ammontare del canone di affrancazione.

A seguito dell'approvazione dell'istanza da parte della Giunta Comunale, il Responsabile dell'Area Tecnica adotterà apposita Determinazione di affrancazione e procederà a sottoscrivere tutti gli atti necessari.

Art. 6 - Spese

Tutte le spese necessarie per l'affrancazione (diritti, bolli, registrazione, trascrizione, voltura, ecc.) sono a carico del richiedente.

Prima dell'emanazione della Determinazione di affrancazione, il richiedente dovrà effettuare il versamento di quanto dovuto (valore di affrancazione oltre ultime cinque annualità del canone).

Art. 7 - Rinvio dinamico

Le norme del presente regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi altra 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 o regionale.

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

Art. 8 - Pubblicità - Entrata in vigore

Il presente regolamento è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni successivi all'efficacia della Deliberazione di approvazione ed entra in vigore il giorno successivo a detto periodo di pubblicazione.