



COMUNE DI
CASCIANA TERME LARI
PROVINCIA DI PISA

**REGOLAMENTO
PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE E
PER L'AFFRANCAZIONE DEI BENI
IMMOBILIARI GRAVATI DA LIVELLI ED
ENFITEUSI**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del

INDICE

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 – Affrancazione
- Art. 3 – Competenza dell'istruttoria
- Art. 4 – Richiesta di affrancazione
- Art. 5 – Calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione
- Art. 6 – Conclusione fase istruttoria
- Art. 7 – Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio
- Art. 8 – Ricognizione livelli
- Art. 9 – Disposizioni finali

Art. 1
Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina le modalità per il calcolo del canone di affrancazione di enfiteusi e livelli legittimati dei beni immobili nell'ipotesi in cui il beneficiario del diritto sia il Comune di Casciana Terme Lari, ai sensi dell'art. 971 e ss. Del Codice Civile.

Art. 2
Affrancazione

Attraverso l'affrancazione, l'enfiteuta o livellario ne assume la piena proprietà a seguito della corresponsione una somma pari a quindici volte il canone annuo, così come determinato dall'art. 1 comma 4 della L. 607/1966, da interpretarsi alla luce della sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 C.Cost.

Art. 3
Competenza dell'istruttoria

L'istruttoria del procedimento di affrancazione è di competenza della Struttura organizzativa di massima dimensione cui afferisce la materia dell'urbanistica e l'edilizia privata come individuata dalla Giunta. A detta struttura spetta la preparazione degli atti istruttori e la predisposizione delle determinazioni dirigenziali di legittimazione e affrancazione.

Art. 4
Richiesta di affrancazione

La richiesta di affrancazione da parte dell'interessato deve essere presentata, in competente bollo, al Comune, corredata dai seguenti documenti:

- visure catastali storiche e aggiornate;
- visure ipotecarie presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- copia dell'atto di provenienza (successione o compravendita);
- estremi dell'ipoteca (se reperita);
- atto preliminare di vendita/compromesso (se esistente);
- estratto di mappa catastale;
- copia fotostatica del documento d'identità del richiedente/i;
- relazione tecnica per contratto attestante anche, in presenza di fabbricati, la conformità edilizia e catastale degli immobili;
- relazione storico-culturale e documentazione tecnico descrittiva, in presenza di fabbricati la cui costruzione risalga ad oltre settanta anni, ai fini della procedura di Verifica dell'Interesse Culturale prevista dall'art.12, secondo comma, del D.Lgs. 22.01.2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- attestato di Prestazione Energetica relativo ad eventuali fabbricati;
- schema di contratto di affrancazione predisposto dal notaio incaricato del rogito;

Non si fa luogo alla richiesta dei documenti di cui sopra nel caso gli stessi siano già nella disponibilità dell'Amministrazione pubblica.

Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero “pro indiviso”, la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i livellari, oppure da un singolo istante con dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, di agire in nome e per conto di

tutti i contitolari e conseguente assunzione in proprio di tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Art. 5

Calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione

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:

○ **CANONE ENFITEUTICO**

- **Enfiteusi rustiche:** il canone annuo già determinato, se non già regolarmente aggiornato, dovrà essere rivalutato secondo gli indici di rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dalla data dell'ultimo canone riscosso o se anteriormente, dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui si richiede l'affrancazione. Qualora l'importo del canone enfiteutico non sia reperibile per variazioni allo stato originario o altre cause, 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, a cui va applicata la rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione, secondo la seguente formula:

$$Ce (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times ISTAT$$

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 valore sarà determinato dalla media dei prezzi di mercato rilevabili da atti pubblici per comparabilità, da almeno due immobili simili e/o ad esso assimilabili;

- **Enfiteusi urbane:** ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato regolarmente e non abusivo 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:

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

dove:

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

Sl: 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%.

Esempio: immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per laprima casa:

$$Ce = € 781,00 \times 126 \times 25\% \times 1\% = € 246,02$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 246,02.

○ **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 comunque corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\mathbf{Vaf\ (\text{€}) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)}$$

dove:

Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Esempio enfiteusi rustica (destinazione urbanistica zona rurale e/o a pubblici servizi): stabilito il Canone enfiteutico per il terreno pari a € 58,57, il valore di affrancazione sarà il seguente:

$$Vaf = (\text{€ } 58,57 \times 15) + (5 \times \text{€ } 58,57) = 878,55 + 292,85 = \text{€ } 1.171,40$$

Esempio enfiteusi urbana: stabilito il Canone enfiteutico immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa, pari a € 246,02

$$Vaf = (\text{€ } 246,02 \times 15) + (5 \times \text{€ } 246,02) = 3.690,30 + 1.230,10 = \text{€ } 4.920,40$$

Esempio enfiteusi area a destinazione edificatoria (residenziale e/o produttiva): individuati due immobili simili, si procederà alla media dei valori di mercato per metro quadrato.

Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardino immobili destinata prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.

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, nonché le coordinate bancarie sul quale effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse all' Ente. Il provvedimento conclusivo è emanato dal responsabile della struttura organizzativa di massima dimensione individuata ai sensi dell'art. 3.

Le spese necessarie ai fini della stipula dell'atto pubblico con il quale si provvede all'affrancazione, quelle necessarie ai conseguenti adeguamenti catastali, nonché quelle

relative alla registrazione e trascrizione del suddetto atto sono a carico del richiedente.

Art. 7

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. 8

Ricognizione livelli

La struttura organizzativa di massima dimensione competente per la materia oggetto del presente regolamento, individuate ai sensi del precedente art. 3, provvede ad una ricognizione delle singole posizioni relativamente alle quali risulti la titolarità di canoni, censi, livelli o altre pretese similari, e procede successivamente all'accertamento e la riscossione delle relative entrate.

Art. 9

Disposizioni Finali

E' abrogata ogni norma regolamentare comunale in contrasto con il presente regolamento.

Il presente regolamento entra in vigore secondo i termini di legge.