



Comune di Rizziconi

Provincia di REGGIO CALABRIA

Regolamento
per l'affrancazione di canoni enfiteutici
gravanti sui fondi concessi in livello

Proposta di REGOLAMENTO PER AFFRANCAZIONE LIVELLI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina il procedimento di accettazione e gli adempimenti conseguenti ad affrancazione livelli (enfiteusi rustiche ed urbane) di beni immobili, ai sensi e per gli effetti dell'art. 971 del Codice Civile "Affrancazione" e seguenti.

Art. 2 - Gestione e controllo del procedimento

1. La gestione e il controllo del procedimento di cui trattasi è di competenza dell'Ufficio tecnico comunale, a cui spettano in particolare:

- la preparazione degli atti istruttori;
- la ricerca storica della documentazione;
- la redazione degli atti a rilevanza esterna;
- la predisposizione degli atti deliberativi.

2. Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in capo alle seguenti Strutture Comunali:

- La Giunta Comunale per l'approvazione dello schema di atto di affrancazione individuale;
- Responsabile Ufficio tecnico LL. PP. comunale per la firma dell'atto notarile di affrancazione, in nome e per conto del Comune di Rizziconi;
- Responsabile Ufficio ragioneria comunale per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili e per la cancellazione del livello dagli archivi Comunali se esistenti;
- Segretario Comunale nella veste di notaio rogante dell'atto di affrancazione.

Art. 3 - Atto introduttivo del procedimento: parte I - La richiesta

1. I proprietari o gli aventi titolo possono richiedere l'affrancazione dei terreni sui quali grava un canone enfiteutico o "livello", se siano di natura agricola, edificabile se previsto dal Piano Regolatore Generale o su cui sono stati realizzati fabbricati, presentando apposita richiesta indirizzata al Sindaco ed al Responsabile Ufficio tecnico comunale.

2. Il Responsabile del procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente.

Art. 4 - Atto introduttivo del procedimento: parte II - La documentazione

1. La richiesta da parte dell'enfiteuta o livellario deve essere corredata da tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione e precisamente:

- a. visura catastale nella forma "Storica" aggiornata a non meno di 45 giorni dalla presentazione della domanda;
- b. visura presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari aggiornata a non meno di 45 giorni dalla presentazione della domanda;
- c. copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita);
- d. estremi dell'ipoteca (se reperita);
- e. copia ricevuta di versamento del canone enfiteutico riferito agli ultimi cinque anni precedenti la data di presentazione della domanda di affrancazione ai sensi dell'art. 2948 del C.C. ritenendo prescritti i precedenti canoni;
- f. copia del permesso a costruire, sanatoria edilizia o domanda di condono edilizio legge 47/1985, n. 649/1994 o n. 326/2003 corredata dai relativi versamenti al Comune di Rizziconi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- g. certificato di destinazione urbanistica per uso stipula nei soli casi di affrancazione terreni;

- h. certificato (o autocertificazione) di stato civile del proprietario e di tutti gli altri proprietari richiedenti l'affrancazione;
- i. per i richiedenti coniugati, estratto del certificato di matrimonio, da cui si evinca la comunione o separazione dei beni tra coniugi;
- j. dichiarazione antimafia resa ai sensi di legge;
- k. dichiarazione sul possesso dei requisiti morali;
- l. dichiarazione della residenza e del domicilio al momento della presentazione dell'istanza;
- m. documento di riconoscimento in corso di validità;
- n. qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari;

Art. 5 – Istruttoria parte I - Accertamento del diritto

Il Responsabile del procedimento, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di affrancazione, verifica se esiste copia della documentazione in Comune e procede all'istruttoria e richiede ove ravvisato integrazioni della pratica.

Art. 6 – Istruttoria parte II - Calcolo del Canone Enfiteutico

Il canone enfiteutico per terreni agricoli è ricavato dal reddito dominicale risultante dalle visure catastali rivalutato dell'80% ai sensi dell'art.3 comma 50 della legge 23/12/1996 n. 662, rivalutato agli indici ISTAT a decorrere dal 01/01/1997 fino alla data di emissione dei ruoli e maggiorato del 15% ovvero del 5% nel caso in cui il livellario sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo professionale previsto per legge, con la seguente formula:

$(\text{Reddito dominicale rivalutato dell'80\%}) \times (\text{rivalutazione ISTAT a decorrere dal 01/01/1997}) + (15\%) \text{ ovvero } (5\% \text{ se imprenditore agricolo a titolo principale})$

Il canone enfiteutico per terreni edificabili o edificati è ricavato dalla media tra la reddita iscritta o iscrivibile in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore imposta IMU calcolata ai sensi dell'art. 13 comma 4 D.L. 201/2011 e con la seguente formula:

$(\text{Valore imposta IMU}) + (\text{Rendita catastale}) \div 2$

Art. 7 – Istruttoria parte III - Calcolo del Capitale di affrancazione

Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Responsabile del procedimento come da Regolamento per l'alienazione dei beni approvato dal Consiglio Comunale ed è ricavato come segue:

1. TERRENI AGRICOLI:

Il capitale di affrancazione sarà ricavato con la seguente formula:

$(\text{Reddito dominicale rivalutato dell'80\%}) \times (\text{rivalutazione ISTAT a decorrere dal 01/01/1997}) \times 15$

Determinazione del reddito dominicale:

- a) Per i terreni agricoli il reddito dominicale sarà quello riportato dalle certificazioni catastali rivalutato dell'80% ai sensi dell'art.3 comma 50 della legge 23/12/1996 n. 662;

b) In presenza di diversi tipi di cultura nello stesso fondo o cambio di cultura avvenuta negli ultimi dieci anni il reddito da porre come calcolo sarà ricavato dalla media di tutti i redditi dominicali.

Determinazione rivalutazione:

La rivalutazione ISTAT sarà calcolata a decorrere dal 01/01/1997 fino alla data di richiesta dell'affrancazione del livello;

2. TERRENI EDIFICABILI O EDIFICATI:

Il capitale di affrancazione sarà ricavato (parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato) sulla base della proporzione esistente tra natura agricola e valore fiscale nonché sulla base della proporzione esistente tra la reddita iscritta o iscrivibile in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore imposta IMU calcolata ai sensi dell'art. 13 comma 4 D.L. 201/2011 e con la seguente formula:

$(\text{Valore imposta IMU}) + (\text{Rendita catastale}) \div 2 \times 15$

Determinazione del valore IMU:

Reddito Catastale + 5% rivalutazione X moltiplicatore (art. 13 comma 4 D.L. 201/2011) X aliquota IMU di riferimento della categoria catastale.

Art. 8 - Spese

Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello sono a carico della parte richiedente.

Le spese si intendono riferite a:

- 1) Il prezzo di affrancazione come determinato ai sensi dell'art. 7;
- 2) Qualora il prezzo di affrancazione come determinato all'art. 7 risultasse inferiore ad € 200,00 si applicherà un minimo valutato in € 200,00 (duecento);
- 3) Il corrispettivo richiesto dal Comune per istruttoria della pratica sopralluoghi ecc. a compenso del servizio fornito pari a una somma forfait di € 100,00;
- 4) Spese di rogito per cancellazione del livello;
- 5) Tutte le spese per operazioni catastali di frazionamento necessarie per l'affrancazione;
- 6) Gli importi relativi al punto 1), 2) e 3) del presente articolo debbono essere corrisposti al Comune di Rizziconi prima della stipula dell'atto di affrancazione;
- 7) Copia di ricevuta di versamento deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune e all'ufficio ragioneria, preliminarmente all'affrancazione.

Art. 8 - Concessione dell'affrancazione e cancellazione del livello

La Giunta Comunale vista l'istruttoria del Responsabile approva lo schema dell'atto pubblico di affrancazione demandando al Segretario del Comune di redigere l'atto nella funzione di Pubblico Ufficiale, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000.

Art. 9 - Livelli non in atti d'Archivio storico

Per i livelli eventualmente non inclusi negli elenchi dei Registri o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente alla cancellazione dietro espressa richiesta del livellario cui sono intestati catastalmente i beni.

Art. 10 - Rinvio dinamico

