



Comune di Montella
Provincia di Avellino

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA RISCOSSIONE DEI
CANONI ENFITEUTICI E DEMANIALI ENFITEUTICI E PER
L'AFFRANCAZIONE DI TERRENI GRAVATI
DA LIVELLI E/O ENFITEUSI**

Approvato con delibera di C.C. n. 15 del 30.04.2021

SOMMARIO

PREMESSA	p. 3
Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO	p. 5
Art. 2 –DETERMINAZIONE DEL CANONE ED AGGIORNAMENTO	p. 6
Art. 3 –RISCOSSIONE DEL CANONE ANNUALE E PREGRESSO	p. 6
Art. 4 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	p. 6
Art. 5 – RICHIESTA DI AFFRANCAZIONE.	p. 6
Art. 6 – VALORE DI AFFRANCAZIONE.....	p. 7
Art. 7 – PROVVEDIMENTO DI AFFRANCAZIONE	p. 8
Art. 8– SPESE	p. 9
Art. 9 – LIVELLI O ENFITEUSI NON PRESENTI IN ATTI DI ARCHIVIO.....	p. 9
Art. 10 – AGEVOLAZIONI	p. 9
Art. 11 – RINVIO DINAMICO	p. 10
Art. 12 – NORMA TRANSITORIA	p. 10
Art. 13 – PUBBLICITA’ DEL REGOLAMENTO	p. 10
Art. 14 – ENTRATA IN VIGORE	p. 10

PREMESSA

Livelli, enfiteusi ed usi civici sono vincoli alla proprietà terriera, di origine feudale.

Il Comune di Montella è "concedente" di livelli ed enfiteusi ed insistono sul territorio usi civici (questi ultimi, riconosciuti dal Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli con decreto del 10.02.1936).

Con il presente regolamento si intende disciplinare la cd. "affrancazione", che è un diritto personale potestativo *ob rem*, consistente nella facoltà concessa all'enfiteuta/livellario di riscattare il fondo corrispondendo al concedente una somma rappresentante la capitalizzazione del canone annuo, precisamente il pagamento di una somma di denaro la cui individuazione è, peraltro, complicata dal succedersi di diverse leggi di rivalutazione e dal loro annullamento ad opera della Corte costituzionale (la Corte Cost. con decisione n. 160 del 2008, ha dichiarato illegittimi gli artt. 5 e 6 della L. n. 1138 del 1970, nella parte in cui, per le enfiteusi urbane costituite anteriormente al 28 ottobre 1941, non prevedono che il valore di riferimento per la determinazione del capitale per l'affrancazione delle stesse sia periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica).

Il livello è una particolare figura di contratto agrario, largamente diffuso in passato, per il quale un concedente o livellante dava una terra in godimento a un concessionario o livellario per un certo periodo di tempo ed a determinate condizioni. Il livello, quanto a regime giuridico, è assimilabile all'istituto dell'enfiteusi costituendo una forma contrattuale agraria che trova le proprie origini nella società feudale. L'evoluzione del diritto di proprietà, quale diritto di godere e di disporre della cosa in maniera piena ed esclusiva, ha costituito una vera e propria rivoluzione rispetto alla concezione feudale della proprietà privata, come proprietà gravata da vincoli, oneri e soprattutto censi in favore del feudatario. Tutti i pesi che delimitano fortemente la libertà del proprietario, incidendo sensibilmente anche sul piano economico, costituivano un disincentivo notevole rispetto al pieno sfruttamento delle potenzialità della terra. Ciò spiega perché la concezione liberale della proprietà veda con netto disfavore ogni vincolo imposto ad essa. Il legislatore tutela, dunque, la piena proprietà e questa è anche la ragione per la quale i diritti reali di godimento di cosa altrui (usufrutto, superficie, uso e abitazione, servitù ed enfiteusi) impone una durata temporanea, mentre favorisce, come accade con l'affrancazione dell'enfiteusi, il superamento della coesistenza di più diritti sulla medesima cosa.

Fra i diritti reali, invece, l'enfiteusi è quello di più esteso contenuto al punto di essere tradizionalmente considerato come una forma di proprietà: il cosiddetto "*Dominio utile*". L'enfiteusi, dunque, è un diritto perpetuo o, se è previsto un termine, ha durata non inferiore a venti anni (art. 958 del Codice Civile). Non è però suscettibile di subenfiteusi (art. 968 C.C.). Ha per oggetto tradizionalmente fondi rustici, ma dalla legislazione speciale è stata estesa anche ai fondi urbani. L'enfiteusi si estende anche ai fabbricati edificati su terreni gravati da canone enfiteutico, ossia tutto ciò che è costruito su terreno gravato da canone enfiteutico diviene gravato dal canone anch'esso per accessione. Sul fondo l'enfiteuta ha la stessa facoltà di godimento che spetta ad un proprietario (art. 959 C.C.), ma con due obblighi specifici (art. 960 C.C.): - di migliorare il fondo; - di corrispondere al nudo proprietario ("concedente") un canone periodico (una somma di danaro ovvero una quantità fissa di prodotti naturali), per la cui determinazione l'autonomia delle parti è vincolata dai criteri previsti dalle leggi speciali in materia.

In più occasioni, nel corso dei decenni passati, la giurisprudenza si è espressa equiparando il diritto di livello a quello di enfiteusi, a tal proposito, è opportuno consultare la sentenza di [Cass. civ. sez. III n. 64/1997] e, le meno recenti sentenze di [Cass. n. 1366/1961 e Cass. 1682/1963 - E1].

La stessa giurisprudenza ha anche sancito e ribadito che l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo di possesso a favore dell'enfiteuta/livellario, neppure nel singolare caso che ad esso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva [Cass. N. 177/1946; n. 2100/1960; n. 323/1973 e n. 4231/1976].

A ciò va aggiunto che l'art. 19, comma 14, della legge n. 122/2010, ha inserito il comma I-bis all'art. 29 della legge 27/02/1985 n. 52, introducendo a pena di nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su immobili già esistenti, l'obbligo della dichiarazione, da parte degli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Ciò ha determinato la necessità per enfiteuti o livellari, di chiedere per numerosi fondi o immobili, l'affrancazione del diritto del concedente risultante negli atti catastali. Se poi a tutto ciò si aggiunge il fatto che, mancando il requisito della "piena proprietà", spesso e malvolentieri ci si trova nella impossibilità di accedere a diverse forme di contributi Statali, Regionali o Comunitari comunque denominati o addirittura vedersi costretti a rinunciare alla contrazione di mutui con Istituti di Credito che si rifiutano di accettare come garanzia immobili condotti a titolo di livello o di enfiteusi, i motivi che spingono i cittadini a far pressione sull'Amministrazione risultano apparire comprensibilissimi in tutta la loro pienezza.

Di qui per i numerosi Cittadini interessati è sorta la necessità indifferibile ed improcrastinabile di procedere all'affrancazione del livello ovvero dell'enfiteusi gravante sui terreni erroneamente ritenuti in proprietà esclusiva.

Attraverso la procedura di affrancazione, il livellario o l'enfiteuta acquista la piena proprietà del bene gravata da livello o da enfiteusi. Agli stessi richiedenti dovranno, ovviamente, far carico, oltre al pagamento dei corrispettivi di affrancazione, anche tutte le spese inerenti e conseguenti l'atto (determina o decreto) di affrancazione.

Art. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina la determinazione dei canoni demaniali e demaniali enfiteutici , le procedure di riscossione e il procedimento per l'affrancazione dei beni immobili gravati da ENFITEUSI e di LIVELLI di cui il Comune di Montella è concedente, ai sensi dell'art. 971 e ss. del Codice Civile.

2. L'affrancazione è l'istituto giuridico ricorrendo al quale l'enfiteuta o livellario assume la piena proprietà dei beni immobili gravati, pagando il capitale di affrancazione.

3. A seguito delle attività di censimento del patrimonio comunale avviate dal Comune di Montella, che hanno comportato una approfondita analisi storica e tecnica su tutto il territorio comunale, è emersa la consistenza dei terreni gravati da uso civico/enfiteusi, soggetti a pagamento di un canone "enfiteutico" o "demaniale enfiteutico" nei confronti del Comune di Montella.

Di seguito viene riepilogata la consistenza attuale dei terreni soggetti a canone suddivisi per coltura catastale:

COLTURA CATASTALE	LEGITTIMAZIONI sup. ha	QUOTIZZAZIONI sup. ha	ENFITEUSI sup. ha
bosco ceduo	166,54	4,08	3,35
bosco alto	15,27		
cast frutto 3	2,63		0,73
cast frutto 4	18,35	40,80	2,30
cast frutto 5	25,52	31,87	0,38
frutteto	1,68		
incolt ster			0,08
incolt prod	27,35	1,17	0,08
pascolo	3,53	1,76	0,86
pascolo arb	23,32	8,27	2,88
seminativo	17,72	7,15	9,27
semin arbor	36,95	57,46	13,71
sem irr arb	0,57	0,22	2,90
semin irrig		0,23	1,35
vigneto	1,04	0,52	2,11
	340,47	153,53	40,00
da valutare	3,78	0,37	0,60
	344,25	153,90	40,60

Art. 2
DETERMINAZIONE DEL CANONE ED AGGIORNAMENTO

1. La determinazione del giusto canone “ enfiteutico” e “demaniale enfiteutico”, corrispondente alla effettiva realtà economica, avviene sulla base di quanto disposto alla lett. a) dell’art.6 del presente Regolamento .

2. Il canone come innanzi determinato secondo ogni singola particella è valido per i terreni agricoli secondo lo strumento urbanistico vigente.

Per i terreni che hanno subito cambio di destinazione urbanistica e/o edificati si rimanda a quanto disposto alla lett. b) dell’art. 6 del presente Regolamento.

Art. 3
RISCOSSIONE DEL CANONE ANNUALE E PREGRESSO

1. Per il primo anno la riscossione del canone avverrà tramite invio ai cittadini interessati di una specifica comunicazione contenente gli elementi utili all’individuazione del bene soggetto a canone, le modalità ed i termini per il pagamento.

Oltre al canone annuale, l’ Ufficio Responsabile procederà alla riscossione dei canoni relativi agli ultimi anni non oggetto di prescrizione.

2. Per la determinazione dei canoni pregressi si considererà il Reddito Dominicale aggiornato per l’anno di riferimento. Per gli anni successivi, entro il 31 marzo di ciascun anno, verrà pubblicato con gli identificativi catastali dei terreni ed il canone corrispondente da pagare entro il successivo 31 maggio.

Art. 4
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento *de quo* è il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Montella, a cui spettano in particolare:

- la predisposizione degli atti istruttori;
- la ricerca storica della documentazione;
- la redazione degli atti di rilevanza esterna;
- la predisposizione degli atti deliberativi e/o delle determinazioni di competenza.

Art. 5
RICHIESTA DI AFFRANCAZIONE

1. Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall’Ente ed allegato al presente regolamento, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell’affrancazione, vale a dire, precipuamente ma non esclusivamente:

- 1) copia atto di proprietà di provenienza del bene in questione;
- 2) visure catastali del bene in questione;

- 3) estratto di mappa catastale del bene;
- 4) copia fronte retro del documento di identità del richiedente.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Il richiedente l'affrancazione, in ogni caso, dovrà dimostrare di essere in regola con il pagamento del canone ("censo") sia relativamente all'annualità in corso, sia relativamente alle ultime 5 (cinque) annualità pregresse.

6. In caso di carenza di documentazione il Responsabile del Procedimento 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. 6

VALORE DI AFFRANCAZIONE

1. Il capitale di affrancazione, ai sensi delle Leggi 607/1966, 662/96 e 1138/1970, nonché della sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico rivalutato.

2. Al capitale così determinato va aggiunto, se non già pagato, il canone relativo alle ultime 5 (cinque) annualità pregresse, oltre l'annualità in corso.

3. La determinazione del canone annuo è diversamente declinata in base alla destinazione del terreno, secondo le seguenti indicazioni:

a) Canone annuo enfiteusi rustica

Il canone annuo, da rivalutarsi, è quello fissato originariamente ovvero, qualora il suddetto importo non sia più reperibile, è pari al reddito dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata.

Il canone annuo, individuato come sopra, è 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:

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

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) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;

b) Canone annuo enfiteusi urbana

Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato, 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%, ai sensi dell'art. 13, comma 5 del D.L. n. 201/2011, convertito con modificazioni dalla L. n. 214/2011.

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);

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%.

4. Determinato il canone annuo, viene, infine, applicata la seguente formula:

$$Caf (\text{€}) = (Ce \times 15) + (Ce \times \text{ultime 5 annualità})$$

dove:

Caf: capitale di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Art. 7

PROVVEDIMENTO DI AFFRANCAZIONE

1. Il Responsabile del Procedimento, accertata la legittimità della richiesta di cui all'art. 3, invia al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, stabilito come descritto nel precedente art. 4, nonché le modalità di versamento.

2. Ricevuto il pagamento, il Responsabile del Settore provvederà, con propria determinazione/decreto o altro atto pubblico a cura del Segretario Comunale, all'affrancazione, la quale deve 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, presso la competente Agenzia delle Entrate con conseguente trascrizione.

3. Al termine delle predette operazioni il livello/enfiteusi può dirsi cancellato ed il livellario/enfiteuta acquista la piena proprietà dei beni immobili.

Art. 8 SPESE

1. Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello e dell'enfiteusi sono a carico del richiedente.
2. Le spese sono riferite a:
 - a) capitale di affrancazione stabilito dal precedente art. 5;
 - b) canone relativo alle ultime 5 (cinque) annualità pregresse, se non già pagate, determinato ai sensi del presente Regolamento;
 - c) eventuali corrispettivi per istruttoria della pratica e spese inerenti la predisposizione di documenti (ad es. eventuale certificato di destinazione urbanistica dei fondi);
 - d) tutte le spese relative e consequenziali all'atto di affrancazione (registrazione, trascrizione, diritti, operazioni catastali di voltura e/o di frazionamento necessarie per l'affrancazione, bolli, spese vive ed ogni altro onere necessario alla formalizzazione dell'affrancazione con cancellazione del livello, enfiteusi).

Art. 9 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. 10 AGEVOLAZIONI

1. Sono previste le seguenti agevolazioni per il pagamento dei canoni: - su richiesta di parte, rateizzazione in quattro rate trimestrali sul pagamento dei canoni pregressi ove l'importo complessivo sia superiore e/o uguale a € 2.000,00.
2. Sono previste le seguenti agevolazioni per il pagamento dei canoni per l'affrancazione: - su richiesta di parte,
 - rateizzazione in quattro rate trimestrali del capitale di affranco se inferiore e/o uguale a € 5.000,00;
 - rateizzazione fino a otto rate trimestrali del capitale di affranco se inferiore e/o uguale a € 10.000,00;
 - rateizzazione fino a dodici rate trimestrali del capitale di affranco se superiore a € 10.000,00; -
 - riduzione del capitale di affranco pari al 10% per coloro che pagheranno l'intero importo in un'unica soluzione.

Nel caso di rateizzazioni superiori all'anno è dovuto il pagamento del canone vigente nell'anno.

3. Il mancato pagamento di una sola delle rate previste comporterà la decadenza del beneficio dell'affrancazione con archiviazione della richiesta. Le somme versate vanno a congruaglio del canone annuo. L'affrancazione richiede l'inoltro di nuova domanda. Nel caso di mancato pagamento dei canoni pregressi si applicheranno le penali e le procedure del regolamento per le entrate comunali.

Art. 11
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, in attesa della formale modifica del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale e regionale.

Art. 12
NORMA TRANSITORIA

Il presente Regolamento si applica anche alle richieste di affrancazione eventualmente già prodotte, che dovranno essere ripresentate, a cura dei richiedenti, ai sensi del presente Regolamento.

Art. 13
PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO

Copia del presente regolamento, conformemente all'art. 22 della L. 241/1990 e s.m.i., sarà pubblicata sul sito dell'Ente.

Art. 14
ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni successivi all'efficacia della Delibera di approvazione ed entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.

Allegato A)

III.mo Signor SINDACO del Comune di Montella

Sede

Oggetto: RICHIESTA DI AFFRANCAZIONE DI LIVELLO/ENFITEUSI.

__I__ sottoscritt _____
nat __a_____(__) il _____ e
resident__ in _____ (__) alla
_____, n. _____, in qualità di livellari__ ai
sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia nonché della disposizione contenuta
nell'articolo 3 del vigente Regolamento per l'affrancazione di livelli e/o enfiteusi,
chied _____
alla S. V. III/ma di poter affrancare il livello enfiteutico sugli immobili siti in questo Comune, così
identificati nel

CATASTO TERRENI

Foglio ____ particella ____ sub. ____ qualità _____ classe ____ mq _____ r.d.
€ _____

Foglio ____ particella ____ sub. ____ qualità _____ classe ____ mq _____ r.d.
€ _____

Foglio ____ particella ____ sub. ____ qualità _____ classe ____ mq _____ r.d.
€ _____

Foglio ____ particella ____ sub. ____ qualità _____ classe ____ mq _____ r.d.
€ _____

Foglio ____ particella ____ sub. ____ qualità _____ classe ____ mq _____ r.d.
€ _____

Foglio ____ particella ____ sub. ____ qualità _____ classe ____ mq _____ r.d.
€ _____

CATASTO FABBRICATI

Foglio ____ particella _____ sub. ____ categoria _____ classe ____ cons. _____ r. c. €

Foglio ____ particella _____ sub. ____ categoria _____ classe ____ cons. _____ r. c. €

Foglio ____ particella _____ sub. ____ categoria _____ classe ____ cons. _____ r. c. €

A tal fine si allega alla presente istanza la seguente documentazione:

- Visure catastali aggiornate;
- Visure catastali storiche;
- Estratto di mappa degli immobili;
- Copia titolo di provenienza (atto di donazione/compravendita, dichiarazione di successione, ecc.);
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Copia del documento d'identità;
- Copia del tesserino del codice fiscale;
- Documentazione comprovante la legittimità urbanistica e/o paesaggistica nel caso in cui l'affrancazione riguarda anche fabbricati;
- Documentazione (certificato o autodichiarazione resa nei modi di legge) relativa allo stato civile del richiedente dalla quale si evinca il regime patrimoniale dei beni.

Ci si impegna sin d'ora a corrispondere a Codesto Comune gli oneri derivanti dall'accoglimento della presente istanza con le modalità e nella misura che saranno notificati successivamente.

Montella, li

Con osservanza