



Comune di ALIFE

Provincia di Caserta

Verbale di deliberazione del Consiglio comunale

Del 29/04/2022 N. 2	OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'AFFRANCAZIONE DI LIVELLI E/O ENFITEUSI
------------------------	--

L'anno 2022 il giorno 29 del mese di aprile alle ore 10.51 nella sala delle adunanze consiliari.

Con l'osservanza delle norme prescritte dalla legge vigente e con apposito avviso prot. 4396 del 23/4/2022, notificato ai consiglieri comunali, sono stati oggi convocati a seduta straordinaria pubblica di prima convocazione, i Consiglieri comunali.

Fatto l'appello risultano:

N.	CONSIGLIERI	Presenti	assenti
1	Maria Luisa Di Tommaso	X	
2	Enrico Palmieri	X	
3	Angelo Delli Veneri	X	
4	Annamaria Morelli	X	
5	Caterina Ginocchio	X	
6	Alfonso Simonelli	X	
7	Alessandra Pasqualetti		X
8	Luigi Zazzarino	X	
9	Silvia Di Muccio		X
10	Salvatore Cirioli	X	
11	Gianfranco Di Caprio		X
12	Vincenzo Guadagno	X	
13	Gabriella Macchiarelli	X	

Presiede l'adunanza il Sindaco Avv. Maria Luisa Di Tommaso e partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Carmela Petrillo, con funzioni consultive, referenti e di assistenza, curando la verbalizzazione (art.97, comma 4°, D.lgs. 267/2000).



Il Sindaco introduce l'argomento.

Il Consigliere Vincenzo Guadagno chiede la parola al Sindaco ed esprime il dissenso per l'approvazione del punto perché la minoranza non è stata coinvolta nella elaborazione del regolamento.

Premesso che, a fronte delle richieste dei cittadini volte all'ottenimento delle affrancazioni da livelli e/o enfiteusi, risulta necessario dotarsi di una disciplina regolamentare, che stabilisca il metodo di calcolo del capitale di affranco e dei canoni relativi, secondo i principi dettati dalla legge ordinaria vigente in materia;

Richiamato il parere n. 18 del 20.07.2006 della Corte dei Conti, sezione Regionale di Controllo per la Campania, che sottolinea l'obbligatorietà per i Comuni di riscuotere i canoni demaniali di natura enfiteutica ex L. n. 1766/1927, ribadendo che tali canoni e livelli "nell'Italia meridionale derivano dalla allodiazione di antiche proprietà collettive che, come tali, godono della imprescrittibilità nonché della inalienabilità e della inusucapibilità";

Considerato che l'affrancazione sui suoli comunali, gravati da livelli, rientra nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale cui i terreni appartengono. Il Comune può decidere se affrancare o meno detti terreni, non costituendo ciò un obbligo giuridico, ma solo una facoltà. Si osserva infatti che, i terreni ove sussistono diritti di livello, sono iscritti al patrimonio del Comune; in quanto tali, non possono formare oggetto di normale circolazione giuridica, inoltre, in quanto beni patrimoniali del Comune, qualunque riscatto dovrà essere necessariamente preceduto da una diversa e nuova valutazione dell'Ente in ordine alla loro destinazione, la quale dia atto del venir meno dell'interesse dell'Ente a conservare la qualità di concedente del fondo medesimo perché non vi è più alcuna pratica utilità a mantenerli;

Atteso che, pur non essendovi alcun obbligo per il privato di procedere all'affrancazione dei canoni, l'istituto di affrancazione è di grande utilità per l'enfiteuta in quanto consente allo stesso di acquistare la piena proprietà del fondo, tanto più che, ai sensi dell'art. 19, c. 14 della L. n. 122/2010, che ha aggiunto il c. 1 bis all'art. 29 della n. 52 del 27.02.1985, 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, è stato introdotto l'obbligo della dichiarazione da parte degli interessati, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie;

Dato atto che nell'ottica di venire incontro ai cittadini nel rispetto di tale ultima disposizione di legge, l'Amministrazione comunale ha intenzione di avviare la procedura di affrancazione per tutti gli immobili gravati da livello o da enfiteusi o comunque da un diritto del concedente per i quali venga presentata istanza;

Considerato che, l'Amministrazione Comunale, in linea di principio, non ha alcun interesse a conservare il diritto di concedente dei fondi, trattandosi di titolarità ormai desuete e prive di qualsivoglia vantaggio in considerazione delle trasformazioni, anche significative, nel tempo subite dai terreni in questione e dalle accessioni ivi realizzate dai livellari e aventi causa;

Visto il regolamento allegato alla presente che stabilisce le modalità per la richiesta di affrancazione dei livelli e le modalità di calcolo del capitale di affranco;



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

Dato atto, altresì, che in base a quanto statuito dall'art. 9 della L. 1138/1970 come modificata dalla L. 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;

Atteso che la Corte Costituzionale con sentenze del 1969, 1997 e 2008 ha dichiarato la illegittimità costituzionale di alcuni articoli della normativa innanzi richiamata nella parte in cui non prevede l'applicazione del meccanismo di aggiornamento dei canoni enfiteutici;

Dato atto che l'affrancazione non comporta per l'amministrazione comunale alcun onere economico anzi determina l'introito degli importi versati per l'affrancazione dei canoni;

Ritenuto, pertanto, di impartire atto di indirizzo al Responsabile dell'Area Tecnica, di procedere, a domanda, all'affrancazione dei censi, canoni e livelli ancora esistenti in cui il Comune risulti essere concedente previa determinazione del canone secondo quanto previsto nell'allegato regolamento;

Richiamati, a tale proposito:

- La Circolare 26 febbraio 2004 dell'Agencia del Territorio;
- Il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, con consultiva CS/2749/02 del 15/1/2004, con il quale ritiene che la determinazione dirigenziale possa essere considerato titolo idoneo per l'affrancazione e per il conseguimento degli effetti espansivi del diritto di proprietà ad essa correlati;
- La Circolare Agencia del Territorio prot. 29104 dell'11/05/2011 in merito alle modalità di determinazione del canone di affrancazione;

VISTI

- la L. n. 607 del 22.07.1966;
- la L. n. 1138 del 18.12.1970;
- la sentenza della Corte Costituzionale n. 406/1988;
- la sentenza della Corte Costituzionale n. 143/1997;
- le sentenze della Corte Costituzionale n. 37/1969 e n. 160/2008;
- la L. n. 662 del 23.12.1996;
- la L. 241/90 e s.m.i.;
- il parere della sezione regionale di controllo per la Campania della Corte dei Conti n.18 del 18/05/2006;
- gli articoli 971,972 e 973 del Codice Civile,
- la legge n. 214 del 22/12/2011 di conversione del D.L. 201/2011;
- il D.L. 112 del 2008 convertito in legge 133/2008 e smi;
- il D. Lgs. n. 267/2000;

ACQUISITI il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica e il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Finanziaria, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/00 – TUEL;



Tutto ciò premesso con la seguente votazione espressa in modo palese: in merito all'Approvazione del regolamento comunale per l'affrancazione di livelli e/o enfiteusi

- PRESENTI E VOTANTI : n.10;
- FAVOREVOLI: n.7 ;
- CONTRARI: n. 3 (CIRIOLI – GUADAGNO - MACCHIARELLI)
- ASTENUTI: nessuno;

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE l'allegato regolamento allegato per l'affrancazione dei livelli che stabilisce le modalità per la richiesta di affrancazione dei livelli, le modalità di calcolo del capitale di affranco e considera i vari casi tipologici applicabili, costituente parte integrante e sostanziale del presente deliberato, contrassegnato con l'identificativo "Allegato A";
- 2) DI PRECISARE che l'affrancazione del terreno può essere disposta purché sul medesimo bene non siano presenti interessi o vincoli di qualsiasi tipo dell'Amministrazione Comunale o comunque siano adottati gli opportuni accorgimenti per preservarli;
- 3) DI DARE ATTO che gli interessati dovranno farsi carico della predisposizione della documentazione necessaria al completamento della procedura ed assumere, anche tutte le spese previste per la identificazione catastale, registrazione, trascrizione, diritti, bolli e ogni altro onere necessario alla formalizzazione dell'affrancazione;
- 4) DI DARE MANDATO al responsabile dell'Area Tecnica affinché provveda all'adozione di ogni atto che si renda necessario in esecuzione del presente provvedimento;
- 5) DI INCARICARE quindi il responsabile dell'Area Tecnica affinché dia la massima pubblicità alla presente iniziativa al fine di consentire ai livellari di presentare richiesta di affrancazione;
- 6) Con successiva votazione, dal seguente esito: FAVOREVOLI: 7 – CONTRARI N. 3 (CIRIOLI – GUADAGNO - MACCHIARELLI), stante l'urgenza di provvedere, DELIBERA DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4[^] del decreto legislativo n. 267/00 – TUEL.

Di Trasmettere il presente atto all'ufficio segreteria e albo pretorio.

Il Sindaco

Avv. Maria Luisa di Tommaso



Il Segretario Comunale

Dott.ssa Carmela Petrillo



Pareri allegati alla Deliberazione di Consiglio n. 2 del 29/9/27

Oggetto: Regolamento pe l'affrancazione di livelli e/o enfiteusi:

Il Responsabile del servizio

Visto l'articolo 49 comma 1 del testo unico degli enti locali in merito alla regolarità tecnica

Esprime il seguente parere :
la proposta di deliberazione
è regolare dal punto di vista tecnico;

Il Responsabile area tecnica/affari generali

Ing Antonio Rapuanò



Il Responsabile del servizio

Visto l'articolo 49 comma 1 del testo unico degli enti locali in merito alla regolarità finanziaria

Esprime il seguente parere :
la proposta di deliberazione
è regolare dal punto di vista contabile;

Il Responsabile area finanziaria

Dr Ernesto Di Mattia



REGOLAMENTO COMUNALE

PER

L'AFFRANCAZIONE DI LIVELLI E/O ENFITEUSI

Approvato con D.C.C. 2 del 29/4/2022



SOMMARIO

- ARTICOLO 1 – Oggetto del regolamento per affrancazione livelli e/o enfiteusi.
- ARTICOLO 2 – Gestione e controllo del procedimento.
- ARTICOLO 3 – Atto introduttivo del procedimento: parte 1[^] - La richiesta.
- ARTICOLO 4 – Atto introduttivo del procedimento: parte 2[^] - La documentazione.
- ARTICOLO 5 – Istruttoria: parte 1[^] - Accertamento del diritto.
- ARTICOLO 6 – Istruttoria: parte 2[^] - Calcolo del canone annuo aggiornato.
- ARTICOLO 7 – Calcolo del capitale (onere) di affrancazione.
- ARTICOLO 8 – Spese.
- ARTICOLO 9 – Livelli non in atti d'Archivio storico.
- ARTICOLO 10 – Rinvio dinamico.
- ARTICOLO 11 – Pubblicità del regolamento.
- ARTICOLO 12 – Entrata in vigore.



Articolo 1 – Oggetto del regolamento per affrancazione livelli e/o enfiteusi

Il presente regolamento disciplina il procedimento e gli adempimenti connessi e conseguenti all'affrancazione dei livelli e/o enfiteusi gravanti su beni immobili ai sensi e per gli effetti degli articoli 971 e seguenti del Codice Civile.

Articolo 2 – Gestione e controllo del procedimento

La gestione e il controllo del procedimento di cui si tratta è di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, a cui spettano in particolare:

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

Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in capo alle seguenti strutture comunali:

- al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale per la firma degli atti di affrancazione dei canoni enfiteutici sotto forma di determinazioni dirigenziali, in nome e per conto del Comune di Alife ed adempimenti consequenziali (registrazione, trascrizione, voltura, ecc.);
- al Responsabile dell'Ufficio Ragioneria Comunale, Gestione Risorse Economico-Finanziarie, per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili.

Articolo 3 – Atto introduttivo del procedimento: parte 1[^] - La richiesta

I livellari o, più in generale, gli aventi diritto possono richiedere l'affrancazione dei terreni sui quali grava un canone di natura enfiteutica o "livello" presentando apposita richiesta, in carta libera, indirizzata al Sindaco pro tempore del Comune di Alife.

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

Articolo 4 – Atto introduttivo del procedimento: parte 2[^] - La documentazione

La richiesta da parte del livellario o enfiteuta deve essere accompagnata da documentazione giustificativa dell'eventuale diritto alla diversa maggiorazione prevista in caso di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale.

Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari, oppure dal singolo con dichiarazione resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiarando espressamente di agire in nome e per conto di tutti i comproprietari e di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Per procedere con gli atti di affrancazione è necessario che, a cura e a spese dei richiedenti, le visure catastali siano aggiornate senza riportare usufrutti ormai obsoleti e con intestazioni riportanti esattamente i dati anagrafici dei livellari/enfiteuti.

Articolo 5 – Istruttoria: parte 1[^] - 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, oltre detto tempo l'istruttoria verrà chiusa con esito negativo.

Nel caso in cui la procedura del punto sopra dia esito non positivo, l'Ufficio chiederà l'integrazione documentale ove possibile o chiuderà l'istruttoria con esito negativo, ferma la possibilità di riaprirla in qualsivoglia momento presentando ulteriori dati per una nuova ricerca.

In ogni caso, il diritto all'affrancazione sussiste se si è in regola con il pagamento dei canoni. Tale condizione viene soddisfatta mediante il pagamento del canone relativo all'annualità corrente ed al pagamento degli ultimi 5 (cinque) canoni.



Articolo 6 – Istruttoria: parte 2[^] - Calcolo del Canone annuo aggiornato

Allo scopo di pervenire alla determinazione del canone annuo aggiornato, riferito ad un livello o ad un'enfiteusi su di un immobile, quello che in passato più comunemente veniva denominato "censo", si procede applicando i seguenti criteri e distinguendo come di seguito.

ENFITEUSI RUSTICHE

Calcolo del canone di riferimento		Calcolo del canone effettivo (annuo aggiornato)	
R. D. (reddito dominicale del terreno così come risulta dalla visura catastale aggiornata.)	Canone di riferimento (pari al R. D. rivalutato dell'80%, ai sensi dell'articolo 3, comma 50, della legge n. 662/96): [R. D. x 1,80]	Se condotto da coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, maggiorazione del 5% , ovvero: [R. D. x 1,80 x 1,05]	In tutti gli altri casi , la maggiorazione sarà del 15% , ovvero: [R. D. x 1,80 x 1,15]

ENFITEUSI URBANE

Calcolo del canone di riferimento		Calcolo del canone effettivo (annuo aggiornato)
Rendita iscritta in catasto.	Valore IMU fabbricati (art. 13 c. 4 D. L. 201/2011 convertito in Legge 241/2011)	[Rendita catastale + Valore IMU fabbricati] / 2

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. L'importo di ciascuna delle dette attività sarà determinato in base alle disposizioni contenute nel presente articolo. Il Comune si riserva il diritto di modificare l'importo proposto motivandone la discordanza od anche per l'intervento del legislatore.

Articolo 7 – Calcolo del capitale (onere) di affrancazione

Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al responsabile del procedimento così come individuato e nominato dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Detto capitale di affrancazione è pari, ai sensi dell'articolo 9 della legge 18/12/1970 n. 1138 e successive modifiche ed integrazioni, in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, ad una somma uguale a **15 volte l'ammontare del canone effettivo (annuo aggiornato secondo i canoni ISTAT)**.

Oltre ai predetti importi, da versare comunque prima dell'affrancazione dei livelli, tutte le operazioni catastali di voltura e/o di frazionamento necessarie per l'affrancazione, così come ogni eventuale ulteriore spesa inerente la procedura di affrancazione, saranno poste a carico dei richiedenti.

Il Comune può rivalersi il diritto di modificare l'importo proposto motivandone la discordanza o per intervento del legislatore.

Articolo 8 – Spese

Tutti gli importi dovuti dovranno essere corrisposti al Comune mediante versamento sul conto corrente postale o mediante bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale, specificando come causale che trattasi di importi dovuti per "**Affrancazione livello**".

Copia della ricevuta del versamento o del bonifico deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune ed all'Ufficio Ragioneria preliminarmente alla determina di affrancazione.



Articolo 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 a cui sono intestati catastalmente i beni.

Articolo 10 – Rinvio dinamico

Le norme del presente Regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta e contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tale esigenza, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale e/o regionale.

E' abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente Regolamento. Il Comune si riserva il diritto di modificare gli importi preposti motivandone la discordanza per intervento del legislatore.

Art. 11 – Pubblicità del Regolamento

La copia del presente Regolamento, a norma dell'articolo 22 della legge 07 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in ogni e qualsiasi momento e proporre eventuali suggerimenti o modifiche migliorativi.

Art. 12 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio online, per la durata di 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi, ed entrerà in vigore il primo giorno successivo alla scadenza di tale pubblicazione.



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto

Attesta

Che copia della presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio comunale online il giorno 4/5/27 con il numero 439
Per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art.124, c.1, D.Lgs 267/2000);
 è stata trasmessa in elenco con protocollo n. _____, in data _____, ai capigruppo Consiliari (art.125, del D. Lgs 267/2000).

Dalla Residenza Comunale, li 4/5/27 Il Responsabile delle Pubblicazioni

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno _____ essendo decorsi 10 giorni dalla scadenza della Pubblicazione (art.134, c.3, D. Lgs 267/2000);
 E' divenuta esecutiva il giorno 29/4/27, essendo stata dichiarata immediatamente Eseguita con espressa e separata votazione (art.134, c.4, D.Lgs 267/2000);
 E' stata affissa all'Albo Pretorio comunale, come previsto dall'art.124, c.per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____

Dalla Residenza Comunale, li 29/4/27

Il Segretario Comunale

