



COMUNE DI TRENTINARA
Provincia di Salerno



Regolamento per la determinazione del canone e l'affrancazione dei terreni gravati da livelli, enfiteusi e usi civici.

(approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.12 del 04 marzo 2019)

IL SINDACO
Rosario CARIONE

IL SEGRETARIO COMUNALE
Antonio MARTORANO

Premessa

L'enfiteusi, disciplinata nel Codice Civile dall'art.957 e ss., viene definita come 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 ovvero in prodotti alimentari.

Equiparato all'enfiteusi è il "livello", un tipo di contratto agrario ora pressoché in disuso, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo; L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati. La gestione amministrativa dei procedimenti e degli atti riguardanti gli usi civici riguardanti la proprietà pubblica avviene nel rispetto della legge fondamentale 16 giugno 1927, n. 1766 e suo regolamento di applicazione (R.D. 26 febbraio 1928, n.332) nonché del Regolamento per la disciplina dell'esercizio degli usi civici, approvato con delibera di CC n.11 del 29/04/2016.

Nel territorio comunale sono presenti un gran numero di terreni gravati da "enfiteusi", "livello", ecc... in favore di soggetti privati nei quali il Comune di Trentinara risulta "concedente", il cui utile dominio è stato concesso, a diversi cittadini, da tempo immemorabile.

Il diritto del concedente che risulta in favore dell'ex ECA (Ente Comunale di Assistenza) di Trentinara è da ritenersi a tutti gli effetti in favore del Comune di Trentinara, in quanto gli ECA sono stati soppressi con Legge Regionale della Campania 16 ottobre 1978, n.43, e tutti i beni trasferiti al Comune.

Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile, bensì può essere usucapito solo il diritto dell'enfiteuta o livellario, né l'enfiteuta o livellario può usucapire il diritto del concedente.

L'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico.

La riscossione dei canoni e l'affrancazione dei livelli esistenti sul territorio comunale, per i quali il Comune risulta titolare del "diritto del concedente", dovranno essere effettuate tenendo conto degli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con delibera n.35 del 13/12/2017;

Tanto premesso, si disciplina il presente regolamento per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi:

Art.1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina gli adempimenti necessari per la determinazione del canone e l'affrancazione di enfiteusi, livelli e usi civici legittimati dei beni immobili il cui diritto del concedente è del Comune di Trentinara, ai sensi dell'art.971 e ss. del Codice Civile.

Art.2 - Gestione e controllo del procedimento

1. Il Responsabile del Servizio tecnico comunale – Settore demanio e patrimonio, è individuato quale funzionario competente all'assunzione di ogni atto inerente alla gestione ed al controllo del procedimento di determinazione e riscossione del canone nonché di affrancazione dello stesso.

2. In fase di prima applicazione, il Servizio tecnico curerà la ricognizione dei terreni per i quali il Comune di Trentinara risulti essere "concedente", l'individuazione dei livellari, la quantificazione del canone e del capitale di affranco, nonché la richiesta di pagamento del

canone. Successivamente comunicherà annualmente, all'ufficio finanziario, le variazioni intervenute. Qualora non si verificassero variazioni non vige la necessità di aggiornamento annuale di detto elenco.

3. Il Servizio Finanziario, sulla base dei dati forniti dal Servizio Tecnico, approverà annualmente l'elenco dei soggetti tenuti al pagamento del canone e procederà alla riscossione della relativa entrata patrimoniale, anche nella forma coattiva.

Art.3 - Determinazione del canone per le enfiteusi rustiche

1. Poiché il pagamento dei canoni dovuti al Comune da parte dei livellari/enfiteuti si è interrotto negli anni 70 del secolo scorso e per tali rapporti non è possibile risalire alla data della costituzione del diritto e alla determinazione del canone fissato originariamente, sia a causa del tempo trascorso sia per l'irreperibilità degli atti negli archivi, la determinazione del canone annuo per le enfiteusi rustiche è stabilita sulla base degli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con delibera n. 35 del 13/12/2017, di seguito riportati:

- Il canone annuo è pari al reddito dominicale catastale, rivalutato in base all'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a decorrere dal 01.01.1979. Dopo la prima rivalutazione (dall'01.01.1979 all'attualità), le successive rivalutazioni verranno effettuate annualmente.
- In ogni caso l'entità del canone non può essere non inferiore a 7,5 volte il reddito dominicale catastale attuale del terreno a cui si riferisce, in applicazione dei criteri per la determinazione del canone emanati dalla Regione Campania con circolare dell'Assessorato all'Agricoltura del 07.11.2007.

Art.4 - Fabbricati rurali

1. L'importo del canone, calcolato con i criteri stabiliti all'art.3, comprende anche eventuali fabbricati rurali presenti sul fondo, sia ad uso abitativo sia strumentali all'attività agricola, poiché, ai sensi dell'articolo 9, commi 3 e 3-bis del D.L. n.557/93 convertito con la legge n.133/1994, in sede di formazione delle tariffe d'estimo, il loro reddito è già compreso in quello catastale del terreno nonostante con la successiva iscrizione al catasto dei fabbricati siano dotati di rendita autonoma. La stessa Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, con risoluzione 207/E/2009 precisa: *“tenuto conto che l'articolo 9 del decreto legge n.557 del 1993 espressamente afferma che l'iscrizione nel catasto edilizio urbano dei fabbricati rurali non determina il mutamento della loro qualificazione, deve ritenersi ai fini dell'imposta sulle successioni che la rendita dei fabbricati rurali è ricompresa nel reddito dominicale dei terreni ai quali sono asserviti. Si ribadisce, al riguardo, che il reddito dominicale esprime un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, sempre che tali costruzioni siano strumentalmente funzionali alle necessità del fondo e siano trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti previsti dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis, del decreto legge n.557 del 1993 (ad esempio: il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione dal soggetto titolare del diritto di proprietà per esigenze connesse all'attività agricola svolta; oppure la costruzione deve essere destinata alla protezione delle piante o alla custodia delle macchine)”*.

2. In presenza di fabbricati rurali per i quali sussiste l'obbligo di iscrizione al catasto dei fabbricati ai sensi del D.L. 201/2011, ancora iscritti nel catasto terreni, il livellario/enfiteuta ha l'obbligo di provvedere all'accatastamento nel più breve tempo possibile.

3. Il livellario/enfiteuta deve, altresì, dichiarare all'Agenzia delle Entrate la presenza di costruzioni regolarmente censite al catasto dei terreni, per le quali, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 28/1998, non sussiste l'obbligo di iscrizione in Catasto dei fabbricati:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
- serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 e di volumetria inferiore a 150 m3;

- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
 - fabbricati in corso di costruzione o di definizione;
 - fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabenti).
4. In caso di fabbricato non più esistente perché demolito il reddito dell'area di sedime, se non messa a coltura, si considera già compreso in quello catastale del terreno. Qualora, invece, l'area di risulta fosse stata destinata alla coltivazione agricola, costituisce una variazione in aumento ai sensi dell'art.30 del DPR 917/1986, poiché la qualità di coltura catastale passa dalla destinazione "fabbricato rurale" a coltura agraria; pertanto, in tal caso l'enfiteuta/livellario è tenuto a presentare all'Agenzia delle Entrate una dichiarazione di variazione colturale per l'attribuzione del reddito dominicale e agrario.

Art.5 - Calcolo del canone per le enfiteusi urbane

1. Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dal livellario/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);

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

Ip: indice di permuta (*incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione*), stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Esempio: immobile destinato ad abitazione secondaria cat. A/2 con rendita catastale € 456,00

$$Ce = \text{€ } 456,00 \times 126 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 143,64$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 143,64.

Art.6 - Obbligo di comunicazione delle variazioni intervenute

1. L'enfiteuta/livellario ha l'obbligo di comunicare al Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Trentinara, entro 30 giorni dall'avvenuta presentazione delle dichiarazioni alla competente sede dell'Agenzia delle Entrate:

- variazioni colturali sul terreno in enfiteusi;
- l'iscrizione nel catasto dei fabbricati di immobili già riportati al catasto terreni, ai sensi del D.L. 201/2011;
- l'avvenuta dichiarazione inerente alla presenza di costruzioni regolarmente censite al catasto dei terreni, per le quali, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 28/1998, non sussiste l'obbligo di iscrizione in Catasto dei fabbricati;
- l'avvenuta dichiarazione di variazione colturale, in caso di messa a coltura dell'area di sedime di fabbricati rurali demoliti; in mancanza di tale dichiarazione, l'area di risulta si intende come non utilizzata per coltivazioni e non produttrice di reddito.

2. L'enfiteuta/livellario (o suo avente causa) ha, altresì, l'obbligo di comunicare al medesimo Servizio tecnico del Comune di Trentinara, entro 30 giorni dal suo verificarsi, l'avvenuto trasferimento del diritto ad altro soggetto (per compravendita, donazione, successione, ecc.).

Art.7 - Affrancazione

1. Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n.143 del 23 maggio 1997, 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.

2. La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale; pertanto per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.

3. Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente, indirizzata al Servizio tecnico comunale – Settore demanio e patrimonio, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione.

4. Qualora ci fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, ovvero dal singolo allegando dichiarazione ai sensi degli artt.46 e 47 del DPR 445/2000, nella quale dichiara espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

5. Il Responsabile del Procedimento, accertata la legittimità della richiesta, invierà al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, calcolato come descritto nel precedente comma 1, nonché le modalità per effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse presso l'Ente.

6. Ricevuto il pagamento, il Responsabile del Settore tecnico, formula apposita proposta alla Giunta Comunale che procederà ad autorizzare la redazione dell'atto di affrancazione.

7. L'atto di affrancazione verrà stipulato mediante atto pubblico amministrativo, con spese a carico del livellario richiedente. Laddove l'affrancazione riguardi terreno gravato da usi civici e la cui occupazione è stata legittimata con l'imposizione di un canone enfiteutico, ai sensi degli artt.9 e 10 della legge 16 giugno 1927, n.1766, troveranno applicazione le agevolazioni fiscali di cui di cui all'art.2 della legge 1 dicembre 1981, n.692. La sottoscrizione da parte dell'Ente dell'atto di affrancazione verrà effettuata dal Responsabile del Servizio

Art.8 - Spese

1. Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello, enfiteusi, uso civico, sono a carico del richiedente. Le spese sono riferite a:

a) Valore di affrancazione stabilito dal precedente art. 7;

b) Tutte le spese relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (diritti di segreteria, registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.) come determinate preventivamente dal Segretario Comunale-ufficiale rogante;

2. Il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera a) entro 30 giorni dalla richiesta formulata dal Responsabile del servizio tecnico comporterà l'archiviazione della pratica; il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera b) non consentirà la stipula dell'atto di affrancazione, determinando il diritto del Comune di Trentinara a percepire il canone annuo fino all'effettiva stipula dell'atto.

Art.9 - Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio

1. 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 - Terreni con livellari irreperibili

1. Se, in seguito alla ricognizione dei terreni di cui all'art. 2, comma 2, per i quali il Comune di Trentinara risulti essere "concedente", si riscontra l'esistenza di particelle per le quali i livellari risultino irreperibili, il Responsabile del servizio tecnico con la collaborazione di tutti gli uffici comunali (anagrafe, tributi, polizia locale) esperisce le necessarie ricerche finalizzate ad accertare i nominativi degli attuali occupatori, aventi causa degli enfiteuti.

2. Nell'ipotesi in cui le ricerche di cui al comma precedente non diano esito positivo, il responsabile del servizio provvede, con propria determina, alla pubblicazione di un elenco

contenente l'indicazione delle particelle per le quali non si sono reperiti i livellari. I cittadini che dovessero trovarsi in possesso di uno o più appezzamenti di terreno compresi nell'elenco predetto, possono darne comunicazione al Responsabile del servizio che, accertata l'effettiva coltivazione del fondo da parte del richiedente, provvederà all'aggiornamento dell'elenco dei livellari ed alla relativa imposizione del canone a carico del nuovo enfiteuta.

3. Se, nonostante le ricerche esperite e decorso il termine di sei mesi dalla pubblicazione dell'elenco di cui al comma che precede, rimangono delle particelle per le quali non si riesca comunque a reperire gli aventi diritto, l'enfiteusi si intende estinta per rinuncia, con relativa espansione della proprietà.

Art.11 - Terreni con livellari deceduti

1. Qualora si riscontri l'esistenza di terreni per i quali, per mancata trascrizione nei registri immobiliari dei atti di cessione a terzi o di trasmissione dei beni agli eredi, i titolari di livello risultino deceduti, il Responsabile del servizio tecnico provvede a richiedere il pagamento del canone, in solido fra di essi, agli eredi o aventi causa del livellario, se reperibili, che abbiano continuato a possedere il fondo. Costoro possono accettare il censo o rinunciare al diritto a mezzo dichiarazione sottoscritta da tutti i rinunciatari.

Art.12 - Rinvio dinamico

1. 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.13 - Pubblicità del regolamento

1. Copia del presente regolamento, conformemente all'art.22 della L. 241/1990 e s.m.i., sarà pubblicata sul sito dell'Ente e tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art.14 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento abroga e sostituisce ogni altro regolamento riguardante le materie disciplinate dal regolamento medesimo o in contrasto con lo stesso ed entra in vigore ad avvenuta esecutività dell'atto deliberativo di approvazione del medesimo.