

COMUNE DI VALVA

Provincia di Salerno

AREA TECNICA MANUTENTIVA

REGOLAMENTO

**PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI
ENFITEUTICI E L'AFFRANCAZIONE DI LIVELLO**

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina il procedimento di determinazione del canone annuale e gli adempimenti conseguenti alla richiesta di affrancazione di appezzamenti di terreno e di beni immobili dichiarati "livellari al Comune di Valva (SA) e gli adempimenti preliminari e conseguenti ai sensi e per gli effetti degli articoli 971 e seguenti del Codice Civile.

Art. 2 - Gestione e controllo del procedimento

1. La gestione del procedimento è di competenza del Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. Ad esso spettano, in particolare:
 - la preparazione degli atti istruttori;
 - la ricerca storica della documentazione;
 - la verifica della documentazione prodotta da richiedente; - la predisposizione degli eventuali atti deliberativi.
2. Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in capo alle seguenti strutture Comunali:
 - Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale per la sottoscrizione dell'atto di affrancazione, sotto forma di determinazioni dirigenziali in nome e per conto del Comune di Valva;
 - Responsabile dell'Area Finanziaria per la gestione della riscossione dei canoni;
 - Responsabile dell'Area Finanziaria per l'adeguamento della consistenza del patrimonio comunale;
 - Responsabile dell'Area Finanziaria per l'incasso delle somme risultanti e le relative registrazioni contabili e per la cancellazione del "livello" dagli archivi comunali se esistenti;
 - Al Segretario Comunale o suo sostituto per la stipula degli atti pubblici di affrancazione delle enfiteusi e/o livelli ed adempimenti consequenziali (registrazione, trascrizione, voltura, ...).

Art. 3 - La richiesta

1. I proprietari o gli aventi titolo possono richiedere l'affrancazione dei terreni sui quali grava un canone enfiteutico o "livello" - siano essi di natura agricola, edificabile se previsto dallo strumento urbanistico o su cui sono stati realizzati fabbricati - presentando apposita richiesta al Comune di Valva (SA) , utilizzando lo schema ALLEGATO A.
2. Il Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Ufficio Tecnico avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente.

Art. 4 - La documentazione

1. La richiesta da parte del "livellario" o "enfiteuta" deve essere corredata da tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione e precisamente:
 - 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 (da produrre prima dell'adozione della determina di affrancazione);
 - Copia di 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.
2. Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro diviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari, oppure dal singolo, salvo sua diversa volontà, con dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, subentrando nei diritti del concedente nei confronti degli altri enfiteuti (art. 971 cod. civ.).

Art. 5 - Accertamento del diritto

1. 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.
2. Qualora il Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Area Tecnica ritenga indispensabile acquisire ulteriore documentazione ne dà comunicazione, entro 30 (trenta) giorni, all'interessato stabilendo, anche, i termini entro i quali l'interessato debba adempiere.
3. Il Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Area Finanziaria, entro 30 giorni ovvero entro 30 giorni da quando l'interessato abbia prodotto positivamente la documentazione richiesta, verifica la documentazione presentata e:
 - comunica all'interessato l'entità effettiva dell'importo di affrancazione nonché le altre modalità per la sottoscrizione dell'atto notarile;
 - comunica all'Ufficio Ragioneria la conclusione del procedimento ed i suoi contenuti essenziali.
4. 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 canoni.

Art. 6 - Calcolo del Capitale di affrancazione e aggiornamento del canone.

Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico che, con riferimento alle diverse casistiche procederà come di seguito:

- a) *Affrancazione dei canoni di natura enfiteutica e di quotizzazioni precedenti alla entrata in vigore della legge 1766/1927.*

Si determina, preliminarmente, l'importo del canone aggiornato.

A tal fine si fa riferimento al R.D. del terreno riferito alla categoria colturale esistente al momento della legittimazione e/o quotizzazione. In caso di impossibilità a reperire il R.D. corrispondente alla coltura originariamente esercitata si farà riferimento al valore unitario del R.D. desunto dai dati catastali attuali relativi a terreni, siti nel comune di Valva, con categoria "Incolto produttivo"; Noto il R.D. si determinano i valori del canone aggiornato e dell'importo di affrancazione come da tabella che segue:

ENFITEUSI AGRICOLE

Calcolo del Canone di riferimento		Calcolo del canone effettivo	
R.D. Reddito dominicale del terreno	Canone di riferimento pari al R.D. rivalutato dell'80% (Ai sensi dell'art. 3 comma 50 legge 662/96)	Se condotto da Coltivatori diretti o imprenditori agricoli +5%	Se condotto da altri +15%
		€	€
	<i>Riduzione del canone di sensi dell'art. 7 del regolamento</i>	€	
	Canone netto	€	€
	Calcolo dell'importo di affrancazione:		
	Recupero degli ultimi 5 canoni + quello corrente	€	€
	Importo dell'affrancazione (15 canoni)	€	€
	IMPORTO COMPLESSIVO DI AFFRANCAZIONE	€	€

ENFITEUSI URBANE

Si procede come per le enfiteusi agricole. Il valore del canone aggiornato viene moltiplicato per il coefficiente corrispondente alla zona urbanistica ove ricade l'immobile e l'importo di affrancazione si determina come da tabella che segue:

Calcolo del Canone di riferimento			Canone aggiornato	
R.D. Reddito dominicale del terreno	Canone di riferimento pari al R.D. rivalutato dell'80% (Ai sensi dell'art. 3 comma 50 legge 662/96)		Se condotto da Coltivatori diretti o imprenditori agricoli +5%	Se condotto da altri +15%
			€	€
<i>Riduzione del canone di sensi dell'art. 7 del regolamento</i>			€	€
Canone base aggiornato			€	€
Canone maggiorato in funzione della zona urbanistica				
Zona	Moltiplicatore			
A	10		€	€
B	7		€	€
C	4		€	€
D	2		€	€
Calcolo dell'importo di affrancazione:				
Zona	Importo affrancazione			
A	Canoni + affrancazione (21 canoni)		€	€
B	Canoni + affrancazione (21 canoni)		€	€
C	Canoni + affrancazione (21 canoni)		€	€
D	Canoni + affrancazione (21 canoni)		€	€

ENFITEUSI SU FABBRICATI

I fabbricati costruiti su terreni gravati da livello non possono essere considerati migliorie (Avvocatura dello Stato nota n. 8475 del 19.12.1991), l'attività di miglioria che è richiesta all'enfiteuta, deve ritenersi intrinsecamente connessa alla natura del fondo stesso, mentre esula completamente da ciò ogni attività di trasformazione edilizia (Consiglio di Stato parere n. 661/1998). Il fabbricato pertanto risulta già acquisito per accessione dal proprietario dell'area.

b) *Affrancazione dei contratti di enfiteusi e di quotizzazioni successive alla entrata in vigore della legge 1766/1927.*

Si fa riferimento al valore agricolo medio aggiornato del terreno allo stato colturale originario o, in caso di impossibilità di tale determinazione, assimilandolo all'incolto produttivo della regione agraria di appartenenza. Stabilito il valore aggiornato del capitale di affrancazione si determina il canone annuo enfiteutico aggiornato del terreno agricolo nella misura di 1/20. Noto il canone annuo si determina l'importo complessivo di affrancazione come da tabella che segue:

ENFITEUSI AGRICOLE

Calcolo del Canone di riferimento		Calcolo del canone effettivo	
VAM (categoria originaria o incolto produttivo) anno 2022	Canone base = (VAM/20)	Se condotto da Coltivatori diretto o imprenditori agricoli -30%	Se condotto da altri
<i>Riduzione del canone di sensi dell'art. 7 del regolamento</i>			
Canone netto			
Calcolo dell'importo di affrancazione:			
Recupero degli ultimi 5 canoni + quello corrente			
Importo dell'affrancazione (15 canoni)			
IMPORTO COMPLESSIVO DI AFFRANCAZIONE			

ENFITEUSI SUOLI URBANI

Per i suoli urbani si fa riferimento al valore del terreno determinato con gli stessi criteri fissati per la determinazione del valore ai fini IMU.

Il canone viene determinato applicando un coefficiente di rendimento dello 0,50%.

Noto il canone annuo si determina l'importo complessivo di affrancazione come da tabella che segue:

Calcolo del Canone di riferimento		Calcolo del canone effettivo	
Valore terreno ai fini IMU	Canone base calcolato in base al saggio di rendimento dello 0,50%	Se condotto da Coltivatori diretto o imprenditori agricoli -30%	Se condotto da altri
<i>Riduzione del canone di sensi dell'art. 7 del regolamento</i>			
Canone netto			
Calcolo dell'importo di affrancazione:			
Recupero degli ultimi 5 canoni + quello corrente		€	€
Importo dell'affrancazione (15 canoni)		€	€
IMPORTO COMPLESSIVO DI AFFRANCAZIONE		€	€

ENFITEUSI SU FABBRICATI

Per i fabbricati si fa riferimento al valore determinato con gli stessi criteri fissati per la determinazione del valore ai fini IMU.

Il canone viene determinato applicando un coefficiente di rendimento dello 0,50%.

Nota il canone annuo si determina l'importo complessivo di affrancazione come da tabella che segue:

Calcolo del Canone di riferimento		Calcolo del canone effettivo	
Valore ai fini IMU	Canone base calcolato in base al saggio di rendimento dello 0,50%	Se condotto da Coltivatori diretto o imprenditori agricoli -30%	Se condotto da altri
<i>Riduzione del canone di sensi dell'art. 7 del regolamento</i>			
Canone netto			
Calcolo dell'importo di affrancazione:			
Recupero degli ultimi 5 canoni + quello corrente		€	€
Importo dell'affrancazione (15 canoni)		€	€
IMPORTO COMPLESSIVO DI AFFRANCAZIONE		€	€

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

Art. 7- Abbattimento del valore del capitale di affrancazione per promozione

Coloro che presenteranno istanza di affrancazione dei terreni e dei fabbricati nei termini indicati dall'Amministrazione Comunale avranno diritto ai seguenti abbattimenti dell'importo di affrancazione cumulabili:

- a) per i residenti sul territorio comunale 10 %;
- b) per adesione volontaria all'affrancazione 10%, a condizione che l'istanza di affrancazione venga presentata entro un anno dalla data che verrà stabilita dalla Giunta Comunale dopo il perfezionamento del presente atto e sua adeguata pubblicità.

Art. 8 - Spese

1. Tutte le spese inerenti l'affrancazione sono ad esclusivo carico della parte richiedente. Le spese si intendono riferite a:

- a) corrispettivo richiesto dal Comune per istruttoria della pratica, sopralluoghi, ecc. a compenso delle spese per il servizio fornito pari a una somma - a forfait- di 100,00 (cento) euro;
- b) tutte le spese comunque denominate derivanti da tutte le operazioni catastali di voltura e/o di frazionamento necessarie per l'affrancazione sia esse sostenute dal Comune che sostenute in proprio dal soggetto privato;
- c) ogni eventuali ulteriore spesa inerente la procedura di affrancazione quale, a titolo di esempio meramente indicativo e non esaustivo, le spese notarili, le imposte e tasse, e simili.

2. Gli importi relativi alle lettere a), b), e c) del presente comma del presente articolo debbono essere corrisposti mediante versamento presso la tesoreria del Comune specificando come causale "Affrancazione livello mappale n. _____ " ; copia della ricevuta di versamento deve essere consegnata al Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Area Finanziaria, preliminarmente all'atto notarile di affrancazione.

Art. 9 - Concessione dell'affrancazione e cancellazione del livello

La Giunta Comunale, a seguito dell'istruttoria del Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, approva la proposta di deliberazione e lo, ad essa allegato, "schema dell'atto pubblico" di affrancazione demandando la sottoscrizione dell'atto pubblico notarile stesso, in rappresentanza dell'Amministrazione comunale, al Responsabile dell'Area Finanziaria.

Art. 10 - 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 ancora catastalmente i beni.

Art. 11 - 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 evenienze, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale.
2. È abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente Regolamento.
3. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di modificare gli importi proposti motivandone la discordanza o per l'intervento del legislatore.

Art. 12 - Pubblicità del Regolamento

Copia del presente Regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento e pubblicata negli appositi siti informatici.

Art. 13 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento, ai sensi dell'art. 88, comma 3, del vigente Statuto, è soggetto a pubblicazione, unitamente alla relativa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione, mediante affissione all'albo pretorio online del Comune, per quindici giorni consecutivi, ed entra in vigore dalla data di esecutività della medesima deliberazione di approvazione.

ALLEGATO A

Al Signor Sindaco
del Comune di Valva
Sede

Al Responsabile del Procedimento/Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Oggetto: RICHIESTA DI AFFRANCAZIONE DI LIVELLO/ENFITEUSI.

__1__ 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,

CHIEDE

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. €
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 (da produrre prima dell'adozione della determina di affrancazione);
- 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.

Valva , li _____

FIRMA DEL RICHIEDENTE