



COMUNE DI CANICATTINI BAGNI

Regolamento comunale per la determinazione dei canoni enfiteutici
e l'affrancazione dei terreni comunali

Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 21 del 30-11-2018

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina la determinazione del canone e l'affrancazione degli immobili del territorio del comune di Canicattini Bagni, interessati da diritti enfiteutici ai sensi dell'art. 971 del Codice Civile, della Legge 22 luglio 1966, n. 607 e della Legge 18 dicembre 1970, n. 1138, nonché della Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale.

Art. 2 – Gestione e controllo del procedimento

1. La gestione e il controllo del procedimento di che trattasi è di competenza del Settore Terzo, Area dei Servizi tecnici, che, in caso di comprovata necessità, può avvalersi di consulenza esterna, a cui spettano in particolare:
 - la preparazione degli atti istruttori e la redazione degli atti a rilevanza esterna
 - la predisposizione delle determinazioni dirigenziali di affrancazione.
2. Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in capo alle seguenti Strutture comunali:
 - Responsabile del Settore Terzo per la firma degli atti di affrancazione dei canoni enfiteutici sotto forma di determinazioni dirigenziali, in nome e per conto del Comune di Canicattini Bagni
 - Responsabile del Settore Finanziario per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili;
 - Segretario Comunale o suo sostituto per la stipula degli atti pubblici di affrancazione delle enfiteusi

Art. 3 - Atto introduttivo del procedimento.

1. La richiesta da parte del "livellario" o "enfiteuta" deve essere redatta secondo il modello predisposto dall'Ente ed allegato al presente Regolamento con la lettera "A", e corredata da tutti i documenti utili e precisamente:
 - a) copia dei documenti di identità in corso di validità e dei codici fiscali, del richiedente e di tutti i contitolari, compresi i coniugi eventualmente non riportati nelle visure catastali (in caso di bene immobile intestato in comunione legale).
 - b) copia dell'atto di provenienza (donazione, compravendita, dichiarazione di successione, etc.);
 - c) estremi dell'eventuale ipoteca (se esistente);
 - d) copia ricevuta di versamento del canone enfiteutico riferito all'anno corrente ed agli ultimi 5 anni precedenti alla data di presentazione della domanda di affrancazione;
 - e) in caso di presenza di fabbricati, copia del permesso di costruire e/o di tutti i titoli abilitativi interessanti l'immobile (comprese le eventuali pratiche di condono edilizio);
 - f) dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante:
 - la rispondenza o meno tra la situazione di fatto e la situazione risultante dalla documentazione catastale;
 - data di realizzo degli eventuali immobili esistenti sul fondo;
 - estremi titoli abilitativi per l'edificazione di eventuali fabbricati;
 - g) versamento diritti di cui al successivo art. 6 c. 1 lett d).
2. 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 artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiarando espressamente di agire in nome e per conto di tutti i contitolari e di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Art. 4- Istruttoria

1. Il Responsabile del procedimento verifica la documentazione presentata e acquisisce le certificazioni comprovanti le dichiarazioni rese. L'istruttoria deve essere completata entro 60 giorni, salvo giustificati motivi.
2. Qualora il Responsabile del Procedimento/Responsabile del Settore ritenga indispensabile acquisire ulteriore documentazione ne dà comunicazione, entro trenta giorni, all'interessato, stabilendo anche i termini entro i quali l'interessato debba adempiere.
3. Nel caso in cui la procedura dia esito non positivo, oppure qualora la documentazione integrativa non sia utile o non pervenga entro i termini stabiliti, il Responsabile del procedimento chiuderà l'istruttoria con esito negativo, ferma re-

stando la possibilità per il richiedente di inoltrare in qualsivoglia momento una nuova istanza, presentando ulteriori dati per una nuova ricerca.

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 dei canoni relativi alle ultime 5 annualità.
5. Il Responsabile del Procedimento/Responsabile del Settore entro 60 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. Copia della stessa comunicazione viene inoltrata per conoscenza all'Ufficio Ragioneria, per quanto di competenza.

Articolo 5 – Canone e Capitale di affrancazione

1. Ai sensi delle normative e delle sentenze citate all'art. 1, il Capitale di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico; per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto determinare il Canone enfiteutico e moltiplicarlo per 15. Inoltre, ai sensi dell'art. 2948 C.C., dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo, qualora non già pagate.

Pertanto, viene applicata la seguente formula:

$$Va = (Ce \times 15) + (5 \times Ce) + Ce \text{ anno corrente}$$

dove:

Va: Capitale di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

2. I calcoli del Canone enfiteutico e, conseguentemente, del Capitale di affrancazione, dovranno essere effettuati con modalità distinte, in base alla destinazione urbanistica dei terreni gravati da diritti enfiteutici. In particolare:

- A. **Enfiteusi rustiche (terreni agricoli non edificati o gravati da vincolo di inedificabilità assoluta):** Qualora l'importo del canone enfiteutico annuo non sia più reperibile, la sua determinazione è stabilita pari al Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996, a cui va applicata la rivalutazione decennale ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi), dal 1° gennaio 1997 al 1° gennaio dell'anno in cui viene presentata l'istanza di affrancazione, secondo la seguente formula:

$$Ce = RD \times 1,80 \times ISTAT$$

dove:

Ce: Canone enfiteutico annuo 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 primo giorno del mese antecedente quello in cui si determina l'affrancazione.

Qualora il reddito dominicale sia pari a € 0,00 e non sia desumibile dalla visura storica, si calcolerà assegnando la tariffa pari alla qualità Seminativo di 1° classe (€/ara 0,62 - €/mq. 0,0062).

Per i Canoni enfiteutici di minima entità, il versamento del Canone annuo dovrà essere integrato, per ogni annualità e per ogni singola particella, fino alla somma di € 10,00; la quota eccedente il Canone enfiteutico annuo, fino alla concorrenza di detta somma minima, è richiesta per le attività di istruttoria, riscossione e verifica, allo scopo di evitare procedure antieconomiche per l'erario comunale.

Limitatamente all'ammontare del Canone enfiteutico ed esclusivamente per le eventuali annualità antecedenti quella di riferimento, qualora dovute, si dovranno versare gli interessi legali, con capitalizzazione annuale.

(N.B.: Gli interessi legali dovranno essere calcolati per i canoni enfiteutici degli anni precedenti, eventualmente utilizzando l'algoritmo disponibile sul sito web <http://www.avvocati.it/strumento/2/interessi-legali>, con capitalizzazione annuale).

Il Capitale di affrancazione dovrà essere comunque calcolato sulla base del Canone enfiteutico effettivo (e non su quello integrato determinato in base al paragrafo precedente).

Per i Capitali di affrancazione, il versamento dovrà essere integrato in modo da non essere in nessun caso inferiore al risultato del prodotto di € 0,10 per la estensione del terreno interessato; la quota eccedente il Capitale di affrancazione, fino alla concorrenza di detta somma minima, è richiesta per le attività di istruttoria, riscossione e verifica, allo scopo di evitare procedure antieconomiche per l'erario comunale.

- B. **Enfiteusi urbane (terreni edificati o comunemente edificabili):** In mancanza di disposizioni normative, il canone enfiteutico annuo sarà calcolato per ogni zona omogenea sulla base del valore venale stabilito annualmente con deliberazione della Giunta comunale ai fini del calcolo IMU. A detti valori (già comprensivi dell'aggiornamento con il coefficiente di rivalutazione ISTAT) va applicato un equo saggio di rendimento, come è previsto per le enfiteusi urbane nella nota prot. E2/15127/2000 del Ministero delle Finanze, Dipartimento del Territorio. Tale misura viene stabilita pari a 0,60%.

Articolo 6 – Spese

1. Tutte le spese inerenti l'affrancazione dei livelli/enfiteusi sono a carico della parte richiedente. In ogni caso il corrispettivo dovuto al Comune per l'istruttoria della pratica, sopralluoghi ed adempimenti connessi (trascrizione, voltura, ecc.), a compenso del servizio fornito (visure catastali aggiornate e storiche dei beni oggetto di affrancazione, certificato di destinazione urbanistica, ecc.), è determinato forfettariamente in **€ 100,00**, salvo maggiori oneri.
2. 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/enfiteusi"**.
3. 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 7 – Rinvio dinamico

1. 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 evenienza, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale e/o regionale.
2. È abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente regolamento.
3. Il Comune si riserva il diritto di modificare gli importi preposti motivandone la discordanza per intervento del legislatore.

Articolo 8 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entrerà in vigore dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.

Allegato "A"

Al Sindaco del Comune di Canicattini Bagni

OGGETTO: Richiesta affrancazione canone enfiteutico. Immobili riportati al Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Canicattini Bagni al foglio _____ particelle _____

Il sottoscritt _____, nat a _____
 prov. (____) e residente in _____ alla Via/P.za/C.da _____
 n. _____, codice fiscale _____, recapito telefonico _____,
 in qualità di titolare del diritto di enfiteusi sugli immobili di codesto Comune, identificati catastalmente come di seguito indicato:

CATASTO TERRENI

Foglio	Ptc.	Sup. (m.q.)	R.D.	Dest. urbanistica	note

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Ptc.	Sup. catastale	note

CHIEDE

l'affrancazione del Canone enfiteutico gravante a favore di codesto Comune sugli immobili sopra identificati.

A tal scopo, ai sensi dell'Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, sotto la propria personale responsabilità

DICHIARA

- di agire in nome e per conto di tutti i contitolari di seguito riportati (compresi i coniugi eventualmente non riportati nelle visure catastali in caso di bene intestato in comunione legale) e di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione:

Cognome e nome	Luogo di Nascita	Data di nascita	C.F.

- di impegnarsi a sostenere tutte le spese conseguenti all'affrancazione;
- di impegnarsi a fornire tutti gli eventuali, ulteriori atti necessari al completamento dell'iter istruttorio della presente domanda;
- che la situazione di fatto corrisponde perfettamente a quanto riportato nella documentazione catastale;

(oppure) _____

- che la situazione di fatto non corrisponde a quanto riportato nella documentazione catastale per i seguenti motivi:

- _____
- che sul fondo non è stato realizzato alcun fabbricato;

(oppure)

- che sul fondo è stato realizzato un fabbricato, ultimato in data _____
con il seguente titolo abilitativo (L.E., C.E., P. di C., Sanatoria Edilizia): _____
- _____
- _____
- _____

Allega alla presente:

- copia dei documenti di identità in corso di validità e dei codici fiscali, del richiedente e di tutti i contitolari, compresi i coniugi eventualmente non riportati nelle visure catastali (in caso di bene immobile intestato in comunione legale);
- copia dell'atto di provenienza (donazione, compravendita, dichiarazione di successione, etc.);
- estremi dell'eventuale ipoteca (se esistente);
- copia ricevuta di versamento del canone enfiteutico riferito all'anno corrente ed agli ultimi 5 anni precedenti alla data di presentazione della domanda di affrancazione;
- copia del permesso di costruire e/o di tutti i titoli abilitativi interessanti l'immobile (comprese le eventuali pratiche di condono edilizio);

Canicattini Bagni, (data) _____

In fede
