



Comune di ALLISTE
Provincia di Lecce

***Regolamento per la determinazione del canone
enfiteutico e l'affrancazione***

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 24/09/2018

Art. 1 -Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina la determinazione del canone e l'affrancazione degli immobili del territorio del comune di Alliste, 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 cui trattasi è di competenza del Settore Patrimonio, che, in caso di comprovata necessità, può avvalersi di consulenza esterna, a cui spettano in particolare:

- la preparazione degli atti istruttori
- 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 Patrimonio per la firma degli atti di affrancazione dei canoni enfiteutici sotto forma di determinazioni dirigenziali, in nome e per conto del Comune di Alliste;
- 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 Patrimonio 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. Nel caso in cui la procedura del punto 1 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 restando 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 all'annualità corrente ed alle ultime 5 annualità.
5. Il Responsabile del Procedimento/Responsabile del Settore Patrimonio 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 citate, 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 più l'annualità corrente, 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. Si precisa che per i cittadini che non provvederanno a fare richiesta di affrancazione, l'Amministrazione procederà d'ufficio ad applicare il Canone annuale, calcolato secondo i commi successivi e tutto quanto previsto nel presente regolamento.

3. I calcoli del Canone enfiteutico e, conseguentemente, del Capitale di affrancazione, dovranno essere effettuati in 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 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 (sito web <https://rivaluta.istat.it/>), 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.

Esempio 1: *Terreno agricolo di cui determinare il Canone enfiteutico, della superficie di 6292 mq, R.D. € 13,00, rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 al 01.07.2018: coefficiente 1,434*

$$Ce = 13,00 \text{ €} \times 1,80 \times 1,434 = \text{€ } 33,56$$

Il Canone enfiteutico annuo è pari a € 33,56.

Il Capitale di affrancazione è così calcolato:

Esempio di Calcolo oneri di affrancazione	
Canone enfiteutico dal 2013 al 2017 (Ce x 5): 33,56 x 5	€ 167,80
Interessi legali 1,81 (2013) + 0,95 (2014) + 0,61 (2015) + 0,44 (2016) + 0,27 (2017)	€ 4,08
Canone enfiteutico 2018 (Ce x 1)	€ 33,56
Capitale di affrancazione (Ce x 15): 33,56 x 15	€ 503,40
Integrazione Capitale affrancazione [(mq. 6292 x 0,10 €/mq.) – 503,40 €]	€ 125,80
TOTALE	€ 834,64

***Esempio 2:** Terreno agricolo di cui determinare il Canone enfiteutico, della superficie di 41 mq, R.D. € 0,08, rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 al 01.07.2018: coefficiente 1,434*

$$C_e = 0,08 \text{ €} \times 1,80 \times 1,434 = \text{€ } 0,21$$

Il Canone enfiteutico annuo è inferiore alla somma di € 10,00.

Il Capitale di affrancazione è così calcolato:

Esempio di Calcolo oneri di affrancazione	
Canone enfiteutico dal 2013 al 2017 (Ce x 5) : € 0,21 x 5	€ 1,05
Interessi legali: 0,06 (2013) + 0,03 (2014) + 0,02 (2015) + 0,01 (2016) + 0,01 (2017)	€ 0,13
Integrazione Canone enfiteutico dal 2013 al 2017: (€ 10,00 – 0,21) x 5	€ 48,95
Canone enfiteutico 2018	€ 0,21
Integrazione Canone enfiteutico 2018: (€ 10,00 – 0,21)	€ 9,79
Capitale di affrancazione (Ce x 15): € 0,21 x 15	€ 3,15
Integrazione Capitale affrancazione [(mq. 41 x 0,10 €/mq.) – 3,15 €]	€ 0,95
TOTALE	€ 64,23

***Esempio 3:** Terreno agricolo di cui determinare il Canone enfiteutico, della superficie di 2450 mq, R.D. € 9,49, rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 al 01.07.2018: coefficiente 1,434*

$$C_e = 9,49 \text{ €} \times 1,80 \times 1,434 = \text{€ } 24,50$$

Il Capitale di affrancazione è così calcolato:

Esempio di Calcolo oneri di affrancazione	
Canone enfiteutico dal 2013 al 2017 (Ce x 5): 24,50 x 5	€ 122,50
Interessi legali: 1,33 (2013) + 0,70 (2014) + 0,45 (2015) + 0,33 (2016) + 0,20 (2017)	€ 3,01
Canone enfiteutico 2018 (Ce x 1)	€ 24,50
Capitale di affrancazione (Ce x 15): € 24,50 x 15	€ 367,50
TOTALE	€ 517,51

b) Enfiteusi urbane: Per 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 con Deliberazione annuale della Giunta Comunale ai fini del calcolo IMU (per l'anno 2018, Deliberazione G. C. n. 44 del 30/03/2018). A detti valori (già comprensivi dell'aggiornamento con il coefficiente di rivalutazione ISTAT), va applicato un equo saggio di rendimento, come previsto per le enfiteusi urbane nella nota del Ministero delle Finanze – Dipartimento del Territorio DC STE prot. n. E2/15127 del 26/10/2000. **La misura del saggio di rendimento (r) viene stabilita pari a 0,60%.**

Per i fabbricati edificati in zona agricola, si dovrà considerare la Superficie catastale (non la Superficie utile) riportata nella visura catastale aggiornata, moltiplicarla per il valore venale attribuito alle zone B2b e applicare il saggio di rendimento (r=0,60%). Il resto dell'area di pertinenza dovrà essere valutato sulla base del reddito dominicale risultante dalla visura storica. 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 le particelle con destinazioni urbanistiche plurime, il calcolo dovrà essere effettuato considerando le destinazioni delle diverse porzioni e le rispettive superfici, eventualmente desunte dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

I valori venali e gli esempi di calcolo del canone enfiteutico sono esplicitati nelle tabelle di seguito riportate (Valori venali validi per l'anno 2018, come da Deliberazione G. C. n. 44 del 30/03/2018).

Per le zone con destinazione residenziale già sottoposte a PUE e per le quali sia già stata sottoscritta la convenzione (es. PL4), si attribuisce il valore delle zone B2b:

Zona omogenea	Valore venale medio (Del. G.C. annuale ai fini IMU)	Saggio di rendimento	Importo Canone enfiteutico annuale al mq.
	VV (€/m2)	r=0,60%	Ce (€/m2) = VV x r
B2b	53,60	0,60%	0,32
B4	20,04	0,60%	0,12
B6 concessione diretta	53,60	0,60%	0,32
B6 PUE	16,16	0,60%	0,10
PL 4	53,60	0,60%	0,32
PL 5	20,04	0,60%	0,12
E (Sup. catastale fabbricato)	53,60	0,60%	0,32

Esempio di calcolo del Canone enfiteutico annuale in base al valore venale per zona B2b				
Zona omogenea	Estensione	Valore venale medio (Del. G.C. annuale ai fini IMU)	Saggio di rendimento	Importo Canone enfiteutico annuale
	Sup (mq.)	VV (€/m2)	r=0,60%	Ce (€) = Sup x VV x r
B2b	104	53,60	0,006	104 x 53,60 x 0,006 = 33,45 €

Esempio di Calcolo oneri di affrancazione	
Canone enfiteutico dal 2013 al 2017 (Ce x 5): 33,45 x 5	€ 167,25
Interessi legali: 1,81 (2013) + 0,96 (2014) + 0,62 (2015) + 0,45 (2016) + 0,28 (2017)	€ 3,45
Canone enfiteutico 2018 (Ce x 1)	€ 33,45
Capitale di affrancazione (Ce x 15): 33,45 x 15	€ 501,75
TOTALE (esclusi interessi legali)	€ 705,90

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)

c) in tutti i casi, qualora per i terreni agricoli dovesse ritrovarsi il valore dell'originario "Censo/Canone livellario", il Canone enfiteutico sarà pari a quello derivante dalla maggiorazione di tale somma con interessi e rivalutazione in base all'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a decorrere dalla ultima data nota al 1° gennaio di ogni anno.

Articolo 6 – Spese complessive

1. Tutte le spese inerenti all'affrancazione sono ad esclusivo carico della parte richiedente. L'affrancazione comporta il pagamento:

- a) del Capitale di affrancazione, calcolato ai sensi dell'art. 5;
- b) delle ultime cinque annualità del Canone (se non già pagate) pregresso non prescritto ex art. 2948 c.c., oltre quella corrente;
- c) degli interessi legali maturati su ciascuna delle cinque annualità pregresse (se non già pagate), calcolati utilizzando l'algoritmo disponibile sul sito web <http://www.avvocati.it/strumento/2/interessi-legali>, con capitalizzazione annuale;
- d) corrispettivo richiesto dal Comune per istruttoria della pratica, sopralluoghi ecc. a compenso delle spese per il servizio fornito pari € 200,00/particella o unità immobiliare;
- e) tutte le spese comunque denominate derivanti da tutte le operazioni catastali di voltura e/o di atti di aggiornamento catastali, necessarie per l'affrancazione e sostenute dal Comune, se non sostenute in proprio dal soggetto privato;
- f) ogni eventuale ulteriore spesa inerente alla procedura di affrancazione quali, a titolo di esempio meramente indicativo e non esaustivo, diritti, spese e imposte relative all'atto d'affrancazione da rogare, registrare e trascrivere, tasse e simili.

2. Gli importi relativi alle lettere del comma precedente a), b), c), e) e f) del precedente comma del presente articolo debbono essere corrisposti in unica rata o con le modalità previste con Deliberazione G. C. n. 45 del 04/05/2017, mediante versamento presso la tesoreria del Comune specificando come causale "Affrancazione livello foglio n. _____ mappale n. _____". Il versamento potrà essere effettuato mediante una delle seguenti modalità:

- bonifico bancario sul c/c intestato a “Comune di Alliste – Servizio Tesoreria” presso il Banco di Napoli – Filiale di Alliste, IBAN IT60W0101080091100000046061, cod. BIC/SWIFT: IBSPITNA;
- versamento diretto alla Tesoreria comunale, da effettuarsi direttamente presso la filiale della banca sopra citata;
- versamento mediante bollettino sul c/c postale n. 12856738, intestato a “Comune di Alliste – Servizio Tesoreria”.

L’attestazione o una copia originale della ricevuta di versamento deve essere trasmessa al Responsabile del Procedimento/Responsabile del Settore Patrimonio, preliminarmente all’atto amministrativo di affrancazione.

3. L’importo relativo alla lettera d) del comma 1 dovrà essere versato con una delle modalità specificate al punto precedente, in unica rata, specificando come causale “*Istanza di affrancazione. Diritti di segreteria*”. Il versamento dovrà essere effettuato preliminarmente alla presentazione della domanda e la ricevuta dovrà essere allegata alla stessa domanda.

Articolo 7 – Determinazione di affrancazione

1. A chiusura del procedimento il Responsabile del Settore competente, richiamando i contenuti di questo Regolamento approvato dal Consiglio comunale, assume la Determinazione di affrancazione dell’immobile.
2. Qualora il Conservatore dei registri immobiliari, presso l’Agenzia delle Entrate, vi consenta, la Determinazione potrà essere direttamente trascritta nei registri immobiliari. In caso contrario, l’affrancazione sarà formalizzata con Atto rogato o autenticato da un pubblico ufficiale designato dal richiedente, a proprie spese.

Articolo 8 – 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.

Articolo 9 - Pubblicità del Regolamento

1. 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.

Articolo 10 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento, ai sensi dell’art. 52, comma 9, 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.
2. Il presente Regolamento troverà applicazione relativamente alle istanze formulate successivamente alla sua entrata in vigore.

3. Il presente Regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione dello stesso sull'Albo Pretorio del Comune.