



COMUNE DI BUCCHERI
(Libero Consorzio Comunale di Siracusa)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 36 del Reg. data 16.10.2019

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI.

L'anno duemiladiciannove il giorno **SEDICI** del mese di **OTTOBRE** alle ore **19,00** e segg., nell'aula delle adunanze consiliari del Comune, convocata dal Presidente del C.C., si è riunito il Consiglio Comunale. Alla **prima** convocazione **ordinaria** di oggi, partecipata dai Sigg. Consiglieri Comunali a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI		Pres.	Ass.	CONSIGLIERI		Pres.	Ass.
1. GARFI'	Gianni	x		8. BENNARDO	Sebastiano	x	
2. INGANNE'	Francesca	x		9. GIARDINA	Ketty	x	
3. FISICARO	Manuela	x		10. PETRALIA	Concettina		x
4. GIARRATANA	Carla	x			Totale	9	1
5. VINCI	Paolo	x		E' PRESENTE IL SINDACO			
6. TRIGILA	Antonino	x					
7. MAZZONE	Concetta	x					

Partecipa il Segretario Comunale Dr. Benfatto Giuseppe. Il Presidente del C.C. sig. Garfi Gianni, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione che è pubblica.

Il Presidente passa al punto 4) dell'O.d.g. avente per oggetto: "APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI".

Il Presidente ricostruisce l'esigenza di dotarsi di un regolamento di questo tipo. Utile in tutti i casi in cui i cittadini intendano liberare dei livelli i terreni.

Il Cons. Bennardo interviene per informare che il regolamento è stato approfondito con il responsabile del servizio finanziario e si è già espresso il proprio voto favorevole.

Il Sindaco chiarisce che il livello è un contratto che affonda le proprie radici nel Medioevo e viene equiparato all'enfiteusi. Molti livelli fanno capo anche ad Istituzioni religiose. Il regolamento ci consente di intervenire nel caso in cui i cittadini vogliano eliminare i livelli del Comune di Buccheri.

Il Presidente evidenzia che il regolamento chiarisce anche le modalità di calcolo del canone di affrancazione.

Si dà lettura sintetica della proposta di deliberazione.

Non essendoci interventi il Presidente passa alla votazione della proposta di delibera che ha il seguente esito:

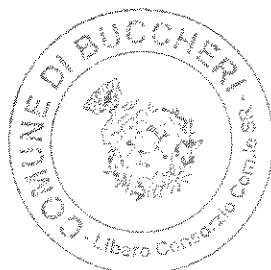
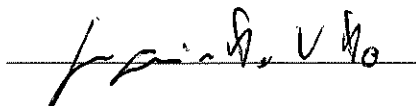
-presenti n. 9

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI

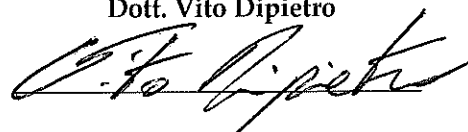
Proponente

Assessore: Giaquinta Vito



Redigente

Dott. Vito Dipietro



PREMESSO che:

- il Comune di Buccheri è proprietario di molti terreni che fanno parte del patrimonio disponibile dell'Ente, in quanto non sono destinati ad un pubblico servizio;
- molti di questi terreni sono storicamente gravati dal c.d. "livello", ovvero da un contratto agrario in uso nel Medioevo, che consisteva nella concessione di una terra dietro il pagamento di un fitto (il livello – etimologicamente da *libellus*, vale a dire il documento che incartava il contratto, nel quale erano previsti e specificati gli obblighi gravanti sul livellario – traeva vita da una stipulazione in forza della quale un bene immobile, per lo più un fondo, veniva concesso per un certo termine verso il corrispettivo di un "canone livellario", anche detto "censo");
- l'enfiteusi è un diritto reale su proprietà altrui caratterizzata dal fatto che il proprietario di un terreno (concedente) cede ad altri (enfiteuta/livellario) il diritto c.d. di "dominio utile" di un fondo in perpetuità o per un periodo di tempo non inferiore a venti anni con il pagamento di un canone annuo in denaro o in prodotti alimentari (canone enfiteutico);
- l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare proprietario del fondo pagando al nudo proprietario una determinata somma detta "valore di affrancazione" risultante dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971 c.c.);

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, comma 14, della L. n. 122/2010, che ha aggiunto il comma 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;

PRESO ATTO che:

- negli ultimi mesi sono state presentate diverse richieste da parte dei c.d. "livellari" di poter affrancare i livelli enfiteutici su diversi terreni di proprietà comunale;
- l'Amministrazione Comunale, in caso di specifica richiesta da parte dell'enfiteuta, è tenuta a concedere l'affranco dei livelli previo pagamento della somma necessaria comprensiva dei canoni dovuti per gli ultimi cinque anni;
- con il trascorrere degli anni si è interrotto il pagamento dei canoni enfiteutici dovuti al Comune da parte dei livellari interessati e che in ordine a tali ultimi rapporti non è possibile risalire alla data della relativa costituzione ed alla determinazione, del canone originariamente fissato, sia a causa del tempo trascorso sia per l'irreperibilità dei relativi atti nell'archivio cartaceo comunale;
- occorre procedere dunque alla regolarizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di livello, con conseguente attribuzione ai medesimi della piena titolarità, ove intendano effettuare l'affrancazione del canone, in quanto trattasi di terreni che non sono più indispensabili al conseguimento delle finalità di questo Comune essendo in possesso di privati oramai da considerevole tempo, per cui, nella maggior

parte dei casi, l'Ente non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi, trattandosi di concessioni prive di alcuna utilità pratica;

DATO ATTO che:

- con l'obiettivo di venire incontro ai cittadini nel rispetto della normativa vigente di legge, l'Amministrazione comunale, attraverso il presente atto, ritiene opportuno e necessario manifestare l'intenzione di avviare la procedura di affrancazione per tutti i terreni gravati da livello o da enfiteusi o comunque da un diritto del concedente per i quali venga presentata istanza;
- tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale vi è quello della ricognizione, stima e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, oltre che della dismissione del patrimonio disponibile, al fine di incrementare le entrate extra tributarie;

EVIDENZIATA la maggiore utilità per il Comune di Buccheri di accertare eventuali richieste di affrancazione e di favore tale processo per esigenze di carattere economico-finanziario, legati alla necessità di reperire liquidità, e per motivi carattere operativo e gestionale, in quanto l'Ente non può far fronte con le proprie risorse umane e finanziarie alla conduzione degli stessi;

RIBADITO che:

- nel territorio del Comune di Buccheri risultano diversi terreni catastalmente gravati da livello a favore di soggetti privati e per i quali il Comune risulta Ente concedente;
- l'indicazione catastale del termine livello permane all'attualità, il che non consente il normale aggiornamento catastale e quanto ad esso connesso (compravendite, donazioni, libero accesso al credito ed ai fondi comunitari e nazionali e simili);
- il livello è da intendersi equiparato a tutti gli effetti al diritto di enfiteusi come sancito da costante giurisprudenza (Cass. n. 1366/1961, n. 1682/1963 e n. 64/1997);
- il dominio diretto facente capo al Comune di Buccheri è imprescrittibile come si deduce dall'art. 1164 del codice civile che riprende l'art. 2115 del codice civile del 1865 abrogato;
- come ribadito dalla Giurisprudenza (Cass. n. 177/1946, n. 2100/1960, n. 323/1973 e n. 4231/1976) l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo di possesso a favore dell'enfiteuta, neppure nel singolare caso che ad esso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva;

PRESO ATTO che l'Ente non dispone di un Regolamento che disciplini l'affrancazione dei canoni enfiteutici gravanti sui fondi concessi in livello, ovvero il suo procedimento ed il relativo "prezzo di affranco";

CONSIDERATO che per i terreni in questione è urgente individuare un criterio di calcolo che tenga conto degli ineludibili diritti di questo Comune, alla luce dei principi edotti dalle sentenze della Corte Costituzionale nn. 406/1988, 143/1997 e 160/2008 in materia di aggiornamento del canone enfiteutico, tenuto conto, come già premesso, che il rapporto di livello è stato equiparato dalla costante giurisprudenza a quello dell'enfiteusi, per cui sono da richiamarsi le norme dettate in questa materia dal codice civile;

DATO ATTO che:

- l'art. 1, comma 1, della L. n. 607/1966 testualmente recita:
"I canoni enfiteutici perpetui o temporanei e le altre prestazioni fondiari perpetue non possono comunque superare l'ammontare corrispondente al reddito dominicale del fondo sul quale gravano, determinato a norma del D.L. 4 aprile 1939, n. 589, convertito nella legge 29 giugno 1939, n. 976, rivalutato con il D.Lgs. C.P.S. 12 maggio 1947, n. 356";
- in base a quanto statuito dall'art. 9 della L. n. 1138/1970, come modificata dalla L. n. 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;

VISTA la circolare n. 118 del 9.9.1999 del Ministero dell'Interno con la quale sono stati precisati i criteri da seguire per il calcolo della somma necessaria per l'affranco ribadendo la necessità di procedere all'aggiornamento periodico dei canoni al fine di garantire una maggiore corrispondenza dei capitali di affranco alla realtà economica;

CONSIDERATO che, per quanto riguarda il Prezzo di Affrancazione:

- ✓ l'art. 3, comma 5, della L. 23/12/1996, n. 662 ha stabilito che fino alla data di entrata in vigore dei nuovi estimi catastali, ai fini delle imposte sui redditi, i redditi domenicali ed agrari sono rivalutati

rispettivamente dell'80% e del 70%, con rivalutazione del relativo importo secondo i coefficienti Istat a decorrere dal 01/01/1997;

- ✓ tale incremento si applica sull'importo posto a base della rivalutazione operata ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L. 23/12/1994, n. 724;
- ✓ in aggiunta alle rivalutazioni che precedono, la "Legge di Stabilità" per l'anno 2016 (L. n. 208 del 28/12/2015), ha previsto che la percentuale di rivalutazione "a regime" da applicarsi sul reddito dominicale sia pari al 30%, senza alcuna riduzione per i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;

pertanto, ai sensi dell'anzidetta normativa attualmente vigente, per il calcolo del Prezzo di Affrancazione deve essere applicata la seguente formula:

$$\text{P.A. TERRENI} = \underbrace{[\text{R.D.} + (\text{R.D.} * 80\%) + (\text{R.D.} * \text{coefficiente ISTAT}) + (\text{R.D.} * 30\%)]}_{\text{CANONE ENFITEUTICO RIVALUTATO}} * 15$$

CANONE ENFITEUTICO RIVALUTATO

RICORDATO che il Consiglio di Stato, nel parere n. 661 del 09.06.1998, ha evidenziato come il valore del canone sui fondi edificabili non possa essere determinato sulla base delle enfiteusi rustiche onde evitare operazioni speculative, ma ad esso si deve pervenire applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento, individuato nella nota del Ministero delle Finanze del 26.10.2000, nel valore venale ai fini ICI/IMU;
VISTO l'art. 37 del D.P.R. 327/2001, come modificato dall'art. 2 della L. 244/2007 a seguito di pronuncia n. 348/2007 della Corte Costituzionale con la quale è stato ritenuto illegittimo nel caso di aree fabbricabili, quale risarcimento nei confronti del proprietario di un bene sottoposto all'espropriazione, l'attribuzione di una somma pari alla media del valore di mercato del bene e del Reddito Dominicale (R.D.) rivalutato riferito all'ultimo decennio;

DATO ATTO che in base a tale norma l'indennità di esproprio di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore del bene;

PRECISATO che:

- successivamente alle pronunzie della Corte Costituzionale, il legislatore nazionale non è ancora intervenuto a disciplinare la materia, con la conseguenza che si è venuta a determinare un vuoto legislativo e la riviviscenza delle norme codicistiche;
- in base ad una lettura coordinata degli articoli 971, 1866, 1869 del C.C., l'affrancazione dei canoni enfiteutici, dei censi, dei livelli e delle altre prestazioni perpetue ha luogo con il pagamento della somma che risulta dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base degli interessi legali, con le modalità procedurali fissate da leggi speciali;
- nella generalità dei casi, come già innanzi accennato, non è possibile risalire, né dagli atti d'ufficio né dalla domanda presentata dal richiedente, all'ultimo canone certo corrisposto;

RIBADITO che questo Comune non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi trattandosi di concessioni prive di alcuna utilità pratica;

RITENUTO, pertanto, di maggiore utilità per l'Ente accettare le eventuali richieste di affrancazione, anzi, favorire tale processo anche in considerazione del vantaggio che l'affranco del canone produce nei confronti degli enfiteuti;

PRECISATO che l'affrancazione è consentita solo se l'enfiteuta è in regola con il pagamento del canone per gli anni precedenti, ovvero, laddove l'enfiteuta non abbia provveduto al pagamento dei canoni, di dover disporre la regolarizzazione della posizione debitoria, prevedendo l'obbligo della corresponsione all'Amministrazione limitatamente alle ultime 5 annualità ai sensi dell'art. 2948 c.c. ritenendo prescritti i precedenti canoni;

RIBADITO che la dismissione dei terreni comunali rientra tra gli obiettivi strategici ed operativi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire;

CONSIDERATO che spetta all'enfiteuta il diritto di affrancazione, ovvero la facoltà concessagli dalla normativa di diventare proprietario del fondo pagando l'importo risultante dalla capitalizzazione del canone annuo;

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, in quanto anche le spese previste per la

stipula, registrazione, trascrizione, diritti, bolli e ogni altro onere necessario alla formalizzazione dell'affrancazione sono a carico del richiedente;

ACQUISITO il parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile, da parte del Capo dell'Area Economico – Finanziaria, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

RICHIESTO il preventivo parere al Revisore Unico dei Conti del Comune di Buccheri in merito alla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 239, c. 1, lett. b), punto 7);

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. 241/90 e ss.mm.ii.;
- la L. n. 662 del 23.12.1996;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n. 327/2001;
- il D.L. 112 del 2008 convertito in legge 133/2008 e smi;
- la legge n. 214 del 22/12/2011 di conversione del D.L. 201/2011;
- gli articoli 971,972 e 973 del Codice Civile;
- lo Statuto comunale;

SI PROPONE

Per i tutti i motivi espressi in premessa e che di seguito si intendono integralmente riportati e trascritti, per farne parte integrante e sostanziale:

- 1) **DI APPROVARE** il *"Regolamento Comunale per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli, enfiteusi e usi civici"* composto di 11 articoli in 7 pagine, il quale forma parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) **DI DARE ATTO** che:
 - la dismissione dei terreni comunali rientra tra gli obiettivi strategici ed operativi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, sia perché trattasi di beni immobili che non sono più indispensabili al conseguimento delle finalità di questo Comune (essendo in possesso di privati oramai da considerevole tempo, per cui, nella maggior parte dei casi, l'Ente non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi, trattandosi di concessioni prive di alcuna utilità pratica); sia per la maggiore utilità per il Comune di Buccheri di accertare eventuali richieste di affrancazione e di favorire tale processo per esigenze di carattere economico-finanziario, legati alla necessità di reperire liquidità, e per motivi carattere operativo e gestionale, in quanto l'Ente non può far fronte con le proprie risorse umane e finanziarie alla conduzione degli stessi;
 - i privati interessati dovranno farsi carico della predisposizione della documentazione necessaria al completamento della procedura ed assumere, oltre al pagamento dei canoni dovuti, anche tutte le spese previste per la stipula, registrazione, trascrizione, diritti, bolli e ogni altro onere necessario alla formalizzazione dell'affrancazione;
 - nell'eventualità di modifiche per successione o vendita, delle generalità dell'enfiteuta, l'affrancazione si intende autorizzata al nuovo titolare;
 - l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri economici a carico dell'Ente;
- 3) **DI STABILIRE** che l'affrancazione è consentita solo nel caso in cui l'enfiteuta sia in regola con il pagamento del canone enfiteutico per gli anni precedenti, ovvero, laddove l'enfiteuta non abbia provveduto al pagamento dei canoni, l'obbligo per lo stesso di regolarizzare la posizione debitoria liquidando all'amministrazione comunale l'importo degli arretrati degli ultimi 5 anni;
- 4) **DI DARE MANDATO** al Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria di procedere all'affrancazione dei terreni appartenenti al patrimonio comunale e gravati da enfiteusi in favore dei privati che ne facciano

richiesta previo avvenuto accertamento di tutte le posizioni riconducibili al rapporto di livello e sulla base del Regolamento *de quo*, anche a seguito di apposito avviso pubblico al fine di dare la massima pubblicità alla presente iniziativa e di consentire ai livellari di presentare richiesta di affrancazione;

- 5) **DI AUTORIZZARE** espressamente l'ufficio competente (attualmente in capo all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Siracusa), successivamente al pagamento del prezzo di affrancazione e dietro apposita attestazione da parte del Responsabile dell'Area Finanziaria del Comune di Buccheri, alla cancellazione del vincolo dai registri Catastali con esonero espresso da ogni responsabilità ed ingerenza;
- 6) **DI PROCEDERE** all'affrancazione, ove ne venga fatta apposita richiesta dai soggetti titolati, previo avvenuto accertamento di tutte le posizioni riconducibili al rapporto di livello, come esposto nella relativa parte della premessa, nonché dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa e conseguente inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni del Comune di Buccheri;
- 7) **DI TRASMETTERE** copia della presente:
 - al Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria per gli adempimenti di sua competenza come dinnanzi esposti;
 - al Responsabile dell'Area Tecnica affinché inserisca tutti i terreni appartenenti al patrimonio comunale e gravati da enfiteusi/livelli nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni, in legge n. 133/2008, da presentare a questo Consiglio come atto prodromico al Bilancio di Previsione;
- 8) **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento all'Albo pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente;
- 9) **DI DICHIARARE**, con separata unanime votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi della normativa vigente



COMUNE DI BUCCHERI

(Libero Consorzio Comunale di Siracusa)

* * *

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 36 del 16.10.2019

INDICE

Premessa.....	pag. 3
Art. 1 – Oggetto del regolamento.....	pag. 3
Art. 2 – Affrancazione.....	pag. 3
Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento.....	pag. 4
Art. 4 – Avvio del procedimento.....	pag. 4
Art. 5 – Calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione.....	pag. 4
Art. 6 – Conclusione fase istruttoria.....	pag. 6
Art. 7 – Spese.....	pag. 6
Art. 8 – Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio.....	pag. 7
Art. 9 – Rinvio dinamico.....	pag. 7
Art. 10 – pubblicità del regolamento.....	pag. 7
Art. 11 – Entrata in vigore.....	pag. 7

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 concretizza 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).

Nel territorio comunale sono presenti un gran numero di terreni gravati da "enfiteusi", "livello" ed "uso civico" in favore di soggetti privati, nei quali il Comune di Buccheri risulta "concedente", che da tempo immemorabile ha concesso ai cittadini l'utile dominio di diversi terreni.

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.

Ai fini della determinazione del capitale di affrancazione, trattandosi di fondi rustici per i quali non si conosce il titolo costitutivo, come sancito nella Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è calcolato sulla base delle Leggi n. 1138/1970, n. 607/1996 e n. 662/1996.

Art. 1 – Oggetto del regolamento

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

Art. 2 – Affrancazione

Attraverso l'affrancazione, l'enfiteuta o livellario ne assume la piena proprietà pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo, così come disposto dall'art. 1 comma 4 della L. 607/1966 e Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale.

Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento

La gestione ed il controllo del procedimento di affrancazione è di competenza del Servizio Finanziario, a cui spetta la preparazione degli atti istruttori e la predisposizione delle determinazioni dirigenziali di legittimazione e affrancazione.

Art. 4 – Avvio del procedimento

Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, indirizzata al Servizio Finanziario, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione.

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

Il Responsabile del Procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente, verificando la presenza della documentazione allegata alla richiesta e accertando, limitatamente alla documentazione presente negli archivi, la rispondenza della documentazione prodotta. In caso di carenza di documentazione invita il richiedente a integrare la domanda fissando un termine non inferiore a 15 giorni. Nel caso in cui non venga prodotta la documentazione integrativa, il procedimento verrà chiuso con esito negativo, ferma restando la possibilità di presentare una nuova richiesta.

Art. 5 – Calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione

5.1 CANONE ENFITEUTICO

a) Enfiteusi rustiche: il canone annuo dovrà essere rivalutato secondo gli indici ISTAT fino al 1 gennaio dell'anno in cui si richiede l'affrancazione.

Nella maggior parte dei casi in cui il Comune di Buccheri è concedente di un contratto di livello o enfiteusi, il pagamento dei canoni dovuti al Comune da parte dei livellari/enfiteuti si è interrotto 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 che per l'irreperibilità degli atti negli archivi. Qualora l'importo del canone enfiteutico o 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 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione, secondo la seguente formula:

Ce (€) = RD (€) x 1,80 x RIVALUTAZIONE ISTAT

dove:

- Ce: canone enfiteutico 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;
- RIVALUTAZIONE ISTAT – Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;

Esempio:

*Terreno di cui determinare canone enfiteutico della superficie di 8950 mq,
R.D. € 23,11,*

rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 al 01.01.2017: coefficiente 1,408

Ce = 23,11 € x 1,80 x 1,408 = € 58,57

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 58,57

b) Enfiteusi urbane: ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dall'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 (€) = Rc (€) x Cm x Ip (25%) x Sr (1%)

dove:

- Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);
- Sl: rendita catastale immobile;
- Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;
- Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;
- Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Esempio:

immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa:

Ce = € 781,00 x 126 x 25% x 1% = € 246,02

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 246,02.

5.2 AFFRANCAZIONE

Ai sensi delle Leggi n. 607/1966 e n. 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, 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. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\mathbf{Vaf\ (\text{€}) = (Ce\ x\ 15) + (5\ x\ Ce)}$$

dove:

- Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);
- Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Esempio enfiteusi rustica:

stabilito il Canone enfiteutico per il terreno pari a € 58,57, il valore di affrancazione sarà il seguente:

$$Vaf = (\text{€ } 58,57 \times 15) + (5 \times \text{€ } 58,57) = 878,55 + 292,85 = \text{€ } 1.171,40$$

Esempio enfiteusi urbana:

stabilito il Canone enfiteutico immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa, pari a € 246,02

$$Vaf = (\text{€ } 246,02 \times 15) + (5 \times \text{€ } 246,02) = 3.690,30 + 1.230,10 = \text{€ } 4.920,40$$

Art. 6 – Conclusione fase istruttoria

Il Responsabile del Procedimento, accertata la legittimità della richiesta di cui all'art. 4, invierà al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, stabilito come descritto nel precedente art. 5, nonché dell'IBAN sul quale effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse presso l'Ente. Ricevuto il pagamento, il Responsabile con Determina Dirigenziale provvederà all'affrancazione, la quale potrà essere debitamente registrata con le agevolazioni fiscali di cui all'art. 2 della L. 692/1981 e Circolare Agenzia del Territorio n. 02 del 26/02/2004, autorizzando il Conservatore dei Registri Immobiliari a provvedere alla trascrizione del provvedimento in esenzione delle imposte e alla conseguente voltura catastale, che saranno eseguite dal richiedente.

Art. 7 – Spese

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. 5;

b) Tutte le spese relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.).

Il versamento di cui alla lettera a) dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario in favore dell'Ente preliminarmente alla determina di affrancazione.

Il richiedente, una volta effettuati gli adempimenti di cui alla lettera b), dovrà fornire a questo Ente copia degli relativi atti.

Art. 8 – Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio

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. 9 – Rinvio dinamico

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.

E' abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente regolamento.

Art. 10 – pubblicità del regolamento

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. 11 – Entrata in vigore

Il presente regolamento è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni successivi all'efficacia della Delibera di approvazione ed entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.



COMUNE DI BUCCHERI

10 OTT 2019

PROT. 413 CAT.

Comune di Buccheri
Libero Consorzio Comunale di Siracusa

ORGANO DI REVISIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

OGGETTO: Approvazione regolamento comunale per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli, enfiteusi e usi civili.

Il Revisore Unico dei Conti;

Premesso che l'art. 239, comma 1, lettera b), n. 7, del D.Lgs. n. 267/2000, come modificato dall'articolo 3 del decreto legge 10 ottobre 2012, n. 174, conv. in legge n. 213/2012, prevede che l'organo di revisione esprima un parere sulle proposte di regolamento di contabilità, economato-provveditorato, patrimonio e applicazione dei tributi locali;

Premesso altresì che:

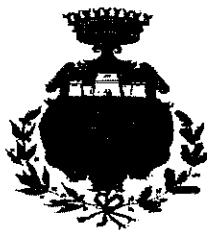
- *il Comune di Buccheri è proprietario di molti terreni che fanno parte del patrimonio disponibile dell'Ente, in quanto non sono destinati ad un pubblico servizio;*
- *molti di questi terreni sono storicamente gravati dal c.d. "livello", ovvero da un contratto agrario in uso nel Medioevo, che consisteva nella concessione di una terra dietro il pagamento di un fitto (il livello – etimologicamente da libellus, vale a dire il documento che incartava il contratto, nel quale erano previsti e specificati gli obblighi gravanti sul livellario – traeva vita da una stipulazione in forza della quale un bene immobile, per lo più un fondo, veniva concesso per un certo termine verso il corrispettivo di un "canone livellario", anche detto "censo");*
- *l'enfiteusi è un diritto reale su proprietà altrui caratterizzata dal fatto che il proprietario di un terreno (concedente) cede ad altri (enfiteuta/livellario) il diritto c.d. di "dominio utile" di un fondo in perpetuità o per un periodo di tempo non inferiore a venti anni con il pagamento di un canone annuo in denaro o in prodotti alimentari (canone enfiteutico);*
- *l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare proprietario del fondo pagando al nudo proprietario una determinata somma detta "valore di affrancazione" risultante dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971 c.c.);*

Vista la proposta di deliberazione di Consiglio comunale trasmessa dal Responsabile dell'Area Economico – Finanziaria del Comune di Buccheri avente ad oggetto: "Approvazione regolamento comunale per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli, enfiteusi e usi civili.";

Preso Atto

Che l'Amministrazione Comunale, in caso di specifica richiesta da parte dell'enfiteuta, è tenuta a concedere l'affranco dei livelli previo pagamento della somma necessaria comprensiva dei canoni dovuti per gli ultimi cinque anni;

- *la dismissione dei terreni comunali rientra tra gli obiettivi strategici ed operativi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, sia perché trattasi di beni immobili che non sono più indispensabili al conseguimento delle finalità di questo Comune (essendo in possesso di privati oramai da considerevole tempo, per cui, nella maggior parte dei casi, l'Ente non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi, trattandosi di concessioni prive di alcuna utilità pratica); sia per la maggiore utilità per il Comune di Buccheri di accertare eventuali richieste di affrancazione e di favorire tale processo*



per esigenze di carattere economico-finanziario, legati alla necessità di reperire liquidità, e per motivi di carattere operativo e gestionale, in quanto l'Ente non può far fronte con le proprie risorse umane e finanziarie alla conduzione degli stessi;

- i privati interessati dovranno farsi carico della predisposizione della documentazione necessaria al completamento della procedura ed assumere, oltre al pagamento dei canoni dovuti, anche tutte le spese previste per la stipula, registrazione, trascrizione, diritti, bolli e ogni altro onere necessario alla formalizzazione dell'affrancazione;
- nell'eventualità di modifiche per successione o vendita, delle generalità dell'enfiteuta, l'affrancazione si intende autorizzata al nuovo titolare;
- l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri economici a carico dell'Ente;

Visto altresì che l'ente può procedere all'affrancazione, ove ne venga fatta apposita richiesta dai soggetti titolari, previo avvenuto accertamento di tutte le posizioni riconducibili al rapporto di livello, nonché dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa e conseguente inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni del Comune di Buccheri;

Esaminata la proposta *de quo*, con la quale si dispone di approvare il "Regolamento Comunale per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli, enfiteusi e usi civici" composto di 11 articoli in 7 pagine, il quale forma parte integrante e sostanziale della proposta di deliberazione;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile rilasciati dal Responsabile dell'Area Economico – Finanziaria ai sensi dell'articolo 49 del d.Lgs. n. 267/2000;

Visto

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il D.Lgs. n. 118/2011;
- il D.Lgs. n. 126/2014;
- lo Statuto Comunale;

ESPRIME

parere *Favorevole* sulla proposta di deliberazione inerente "Regolamento Comunale per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli, enfiteusi e usi civici", di cui all'oggetto.

Ispica, li 09.10.2019

Il Revisore Unico dei Conti

Dott.ssa Maria Calabrese



COMUNE DI BUCCHERI
(Libero Consorzio dei Comuni di Siracusa)
Palazzo Municipale "dottore Vito Spanò"
piazza Toselli n°.1 – 96010 Buccheri (Sr)
Tel.0931.880359 – Fax.0931.880559
protocollo@pec.comune.buccheri.sr.it

"PRESIDENZA DEL CONSIGLIO"

AL COMUNE DI BUCCHERI
c/o signor Segretario Comunale
dottore Giuseppe Benfatto - sede
e p.c. al Signor Sindaco
dottore Alessandro Caiazzo - sede
e p.c. al Capo Area Finanziaria
dottore Vito Dipietro - sede

Oggetto: trasmissione Verbale di convocazione dei Capi Gruppo Consiliari del 14.10.2019.

Prot. 7538 del 15-10-2019.

Pagine trasmesse: 3 compresa la presente.

#####

Con la presente, si trasmette il Verbale di cui in oggetto, inerente le adozioni delle Delibere Consiliari da sottoporre ai lavori del prossimo Consiglio Comunale, Verbale sottoscritto dai partecipanti alla seduta.

Si invita il signor Segretario a voler predisporre ogni azione utile a far sì che detto documento faccia parte integrante degli atti Deliberativi per il prossimo Civico Consesso.

Cordialmente.

Buccheri li, 14.10.2019



Il Presidente del Consiglio Comunale
p.i. Gianni Garfi



COMUNE DI BUCCHERI

(Libero Consorzio dei Comuni di Siracusa)
Palazzo Municipale "dottore Vito Spanò"
piazza Toselli n° 1 – 96010 Buccheri (Sr)
Tel.0931.880359 – Fax.0931.880559
protocollo@pec.comune.buccheri.sr.it

"PRESIDENZA DEL CONSIGLIO"

VERBALE DI CONVOCAZIONE DEI CAPI GRUPPO CONSILIARI DEL 14.10.2019 ORE 17.30

#####

Premesso che con nota prot.7462 del 11.10.2019 è stata convocata la Conferenza dei Capi Gruppo Consiliari da questa Presidenza per esaminare gli "atti depositati in Segreteria relativamente ad una serie di punti che hanno il via libero del Revisore dei Conti per quanto di competenza e per il sollecito dell'approvazione della Legge sulle Zone Franche Montane nonché per alcune modifiche relative al Regolamento Comunale sulla Raccolta dei Tartufi";

preso atto della presenza del Presidente del Consiglio Comunale Gianni Garfi;

preso atto della presenza del Capo Gruppo di Maggioranza Antonino Trigila;

preso atto della presenza del Capo Gruppo di Minoranza Sebastiano Bennardo;

preso atto della partecipazione del Responsabile dell'Area Finanziaria dottore Vito Dipietro;

essendo quindi valida la seduta, si dà inizio con l'esamina delle problematiche di cui alla convocazione:

il Presidente espone la tematiche ed in primis, ringraziando gli intervenuti, da comunicazione del motivo della convocazione del Civico Consesso.

Il primo punto verte nella nomina degli Scrutatori e approvazione dei Verbali della seduta precedente.

Si passa poi ad esaminare il DDL 03\17 di cui alla Legge sulla Montagna a cui l'Amministrazione Comunale con il Sindaco e la Giunta ha dato adesione addirittura presenziando ad un'intera giornata di sit in: i Capi Gruppo sono pienamente d'accordo all'approvazione del sollecito.

Il Responsabile dell'Area Finanziaria illustra invece le modifiche da apportare al Regolamento sulla raccolta dei Tartufi che vengono fuori a seguito di un esposto giunto in Municipio da parte di un'Associazione del settore che lamenta il fatto con cui sono stati esclusi i non residenti e come eventualmente, i richiedenti devono versare una quota comunque limitata a soli 5 soggetti; i Capi Gruppo concordano nel dare esecuzione alle modifiche proposte dall'Ufficio.

Un scambio di opinioni viene fuori dai 2 punti a seguire che riguardano il Regolamento sull'affrancazione dei terreni gravati da livelli, enfiteusi e usi civici che, ha detta del dottore Vito Dipietro, appena approvato, potrebbe portare delle entrate economiche nelle casse comunali infatti, ci sono già delle richieste su alcune località di Rizzolo e per la rateizzazione e le compensazioni delle entrate comunali che vertono esclusivamente sui Tributi Comunali.

Infine, si affronta il punto relativo al Regolamento Comunale per l'applicazione dei canoni concessori non ricognitori che nel Nostro territorio interessa quasi esclusivamente i grandi gestori come Enel, Tim, Gas: il dottore Dipietro illustra la tematica che, di per se già prevista nelle bollette come spese di trasporto (vedi l'energia elettrica), porterà una modesta quota economica in cassa anche qui, quando si sarà a regime: i colleghi Consiglieri si trovano concordi nell'applicazione di detto Regolamento.

Il Presidente quindi invita i Capi Gruppo ad informare le rispettive componenti consiliari dei lavori odierni che consentirà di andare in Consiglio in maniera spedita nell'approvazione del Conto Consuntivo.

I presenti, essendo d'accordo su quanto sin qui discusso e scritto, sottoscrivono alle ore 18.20 il presente Verbale che farà parte integrante del dispositivo della Delibera Consiliare.

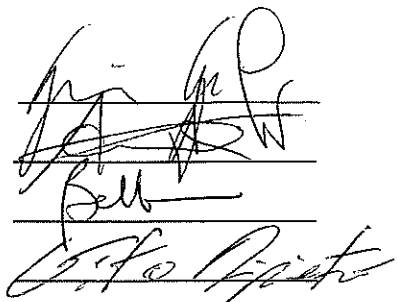
Buccheri li, 14.10.2019

Il Presidente del Consiglio Comunale p.i. Gianni Garfi

Il Capo Gruppo di Maggioranza Antonino Trigila

Il Capo Gruppo di Minoranza Sebastiano Bennardo

Il Responsabile dell'Area Finanziaria dottore Vito Dipietro



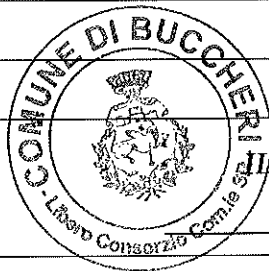
Handwritten signatures of Gianni Garfi, Antonino Trigila, Sebastiano Bennardo, and Vito Dipietro on a document.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 23 DEL 30/09/2019

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 si esprime parere in ordine alla
regolarità tecnica:

- FAVOREVOLE
 CONTRARIO, per i seguenti motivi:

Li 30/09/2019

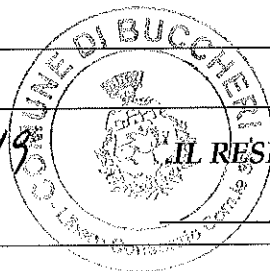


IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 si esprime parere in ordine alla
regolarità contabile:

- FAVOREVOLE
 CONTRARIO, per i seguenti motivi:

Li 30/09/2019



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 44/1991, del D.Lgs. n. 267/2000, del D.Lgs. n. 118/2011, e loro ss.mm.ii., si attesta la copertura finanziaria come segue:

CAP.	CODICE	COMPETENZA (ESERC. FINANZ. RIO)	PREVISIONE / STANZIAMENTO INIZIALE	STANZIAMENTO ASSESTATO (POST VARIAZIONI)	DISPONIBILITÀ	PRENOTAZIONE DI SPESA (NUMERO)	PRENOTAZIONE DI SPESA (IMPORTO)
.....	2019	€	€	€	N.	€
.....	2020	€	€	€	N.	€
.....	2021	€	€	€	N.	€

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Li,

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL PRESIDENTE DEL C.C.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Trapani Francesco

[Signature]

[Signature]

È copia conforme per uso amministrativo

IL SEGRETARIO COMUNALE

Li,

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio con prot. n. del

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio di ragioneria con prot. n. del

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO DI SEGRETERIA

Li,

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo informatico del Comune dal 22-10-18 al 5-11-2018

Il Funzionario responsabile

Li,



Attesto che avverso il presente atto, nel periodo dal al, non sono pervenuti reclami e/o opposizioni.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO PROTOCOLLO

Li,

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione del Messo Comunale e del Responsabile del servizio protocollo, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo dal 22-10-18 al 5-11-2018 norma dell'art. 11 della L.R. n. 44/1991 e che contro la stessa - **non** - sono stati presentati reclami.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Li,

La presente delibera è divenuta esecutiva in data 16-10-2018 ai sensi dell'art. 12 della L.R. n.44/1991

La presente delibera è divenuta esecutiva in data _____ ai sensi dell'art. 16 della L.R. n.44/1991

IL SEGRETARIO COMUNALE

Li,

[Signature]