



Comune di Guardiagrele

(Provincia di Chieti)

REGOLAMENTO

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

ART. 1 -OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. 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 Guardiaagrele" e gli adempimenti preliminari e conseguenti.

ART. 2 – GESTIONE E CONTROLLO DEL PROCEDIMENTO

1. La gestione ed il controllo del procedimento è di competenza del Settore II – Servizi Tecnici. Ad esso spettano, in particolare:
 - la preparazione degli atti istruttori;
 - la ricerca storica della documentazione;
 - la verifica della documentazione prodotta dal richiedente;
 - la predisposizione degli eventuali atti deliberativi.
2. Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in capo alle seguenti strutture Comunali:
 - Responsabile settore II - Servizi Tecnici per la sottoscrizione dell'atto di affrancazione, in nome e per conto del Comune di Guardiaagrele e per la gestione della riscossione dei canoni e/ o del capitale di affranco e per l'adeguamento della consistenza del patrimonio comunale;
 - Settore I - Servizi Finanziari per l'incasso delle somme risultanti e le relative registrazioni contabili e per la cancellazione del "livello" dagli archivi comunali se esistenti.

ART. 3 – ATTO INTRODUTTIVO DEL PROCEDIMENTO: PARTE I - 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 Guardiaagrele, utilizzando lo schema che verrà all'uopo predisposto dal Responsabile del Settore II/ Tecnico/ Urbanistica, LL.PP e Ambiente, servizio patrimonio.
2. Il Responsabile del procedimento all'uopo nominato avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente.

ART. 4 - ATTO INTRODUTTIVO DEL PROCEDIMENTO: PARTE II – LA DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta da parte del "livellario" o "enfiteuta" deve essere corredata dai seguenti documenti minimi:
 - visura catastale nella forma "storica" aggiornata a non meno di 45 giorni dalla data di presentazione della domanda;
 - visura catastale aggiornata a non meno di 45 giorni dalla data di presentazione della domanda;
 - copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita) o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
 - estremi dell'eventuale ipoteca (se reperita);
 - dichiarazione circa la legittimità del l'eventuale fabbricato esistente;
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 – ISTRUTTORIA: PARTE I - ACCERTAMENTO DEL DIRITTO

1. Il Responsabile del procedimento all'uopo nominato verifica la documentazione presentata.
2. L'istruttoria dev'essere completata entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta di affrancazione, salvo giustificati motivi.
3. Nel caso in cui sia necessario acquisire ulteriore documentazione, il Responsabile del procedimento chiederà l'integrazione documentale assegnando il termine di trenta giorni. La richiesta sospende il termine di cui al comma 2 che ricomincerà a decorrere dall'inoltro della documentazione richiesta. Nel caso in cui la documentazione non sia prodotta, l'istruttoria si chiuderà con esito negativo con le modalità di cui all'art. 10bis L. 241/90.
4. Il Responsabile del Procedimento, nei termini di cui al comma 2, verificata positivamente, la documentazione presentata, predispone la proposta di deliberazione dell'organo competente e procedente all'affranco e la modifica, se non già effettuata, del piano comunale delle alienazioni con l'inserimento del bene immobile da affrancare;
5. Ad esito favorevole della deliberazione, il Responsabile del Procedimento comunica all'interessato l'entità dell'importo di affrancazione nonché le altre modalità per la sottoscrizione dell'atto notarile; comunica al servizio finanziario la conclusione del procedimento ed i suoi contenuti essenziali.
6. In caso di esito negativo il Responsabile del procedimento provvede ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90.

ART. 6 – ISTRUTTORIA: PARTE II – MODALITÀ DI CALCOLO DEL CANONE ENFITEUTICO

1. **CALCOLO PER AREE AGRICOLE** - Per la quantificazione dei canoni livellari riguardanti **le enfiteusi agricole** è adottato il criterio di calcolo costituito dal reddito dominicale del terreno risultante in catasto, rivalutato dell'80% ai sensi dell'art. 3, comma 50, della Legge 23/12/1996, n. 662, con rivalutazione del relativo importo secondo i coefficienti ISTAT a decorrere dal 01/01/1997.

CANONE AREA AGRICOLA = R.D. da visura catastale x 1,80 x rivalutazione ISTAT a partire dal 01/01/1997

2. **CALCOLO TERRENI EDIFICABILI E TRASFORMABILI** Per i **terreni edificabili**, ivi compresi per i terreni per i quali lo strumento urbanistico comunale prevede livelli di trasformazione edilizia, il canone enfiteutico è dato dalla media aritmetica tra l'imposta IMU, calcolata applicando le **aliquote** approvate annualmente dal Consiglio Comunale e il reddito dominicale risultante in Catasto, rivalutato prima dell'80% ai sensi dell'art. 3 comma 50, della legge n.662 del 23.12.1996 e poi secondo i coefficienti ISTAT.

CANONE TERRENO EDIFICABILE E/O TRASFORMABILE = (IMU terreni + RD rivalutato come da art. 6.2) /2"

3. **CALCOLO AREE TERRENI INTERESSATI DA PRESENZA DI IMMOBILI (AREA DI SEDIME IMMOBILI)**
Per i terreni edificati relativamente al sedime di terreno su cui insiste un immobile, **destinato ad usi diversi da abitazione principale**, il canone enfiteutico è dato dalla media aritmetica tra l'imposta IMU, calcolata applicando le aliquote approvate annualmente dal Consiglio Comunale, e la rendita catastale rivalutata del fabbricato rivalutato prima dell'80% e poi secondo i coefficienti ISTAT.

CANONE AREA SEDIME TERRENO CON FABBRICATO DIVERSO DA ABITAZIONE PRINCIPALE =

(IMU fabbricati + RC rivalutato come da art. 6.3) /2

Per i terreni edificati relativamente al sedime di terreno su cui insiste un immobile, **destinato ad abitazione principale** secondo i requisiti previsti dalla disciplina in materia di IMU, il canone enfiteutico è dato dalla media aritmetica tra la rendita catastale rivalutata del fabbricato come da punto 6.3, e **l'imposta IMU sull'abitazione principale**

CANONE AREA SEDIME TERRENO CON FABBRICATO ABITAZIONE PRINCIPALE =

(IMU fabbricati + RC rivalutato come da art. 6.3) /2

4. ABBATTIMENTI:

All'importo come sopra calcolato si applicano le seguenti riduzioni:

- a. Riduzione del 60% nel caso in cui l'edificazione sia precedente allo strumento urbanistico vigente e, dunque, l'incremento di valore sia attribuibile alla avvenuta utilizzazione.
- b. Riduzione del 60% nel caso in cui l'edificazione già avvenuta, ovvero quella prevista, abbia destinazione come prima abitazione del soggetto interessato.
- c. Riduzione del 60% nel caso in cui l'edificazione già avvenuta, ovvero quella prevista, sia finalizzata all'insediamento di attività produttive.
- d. Nel caso di concorrenza delle ipotesi previste ai punti 1), 2) e 3) le riduzioni sono cumulabili entro il limite del 90%.
- e. Al valore così ottenuto, in seguito all'applicazione delle riduzioni di cui ai punti precedenti, si applica una ulteriore riduzione del 40% per i naturali residenti, qualificando come tale il cittadino che abbia residenza anagrafica presso il Comune di Guardiafrele in modo continuativo da almeno 10 anni.

All'importo così calcolato, oltre agli abbattimenti del presente punto 6.4, si applicano le seguenti riduzioni:

- Riduzione del 40% se il proprietario è imprenditore agricolo professionale, imprenditore agricolo o coltivatore diretto iscritto alla gestione previdenziale agricola, ovvero se l'affittuario che coltiva il terreno, sulla base di un atto opponibile a terzi, appartenga ad una delle suddette categorie.
- Riduzione del 40% per i naturali residenti, qualificando come tale il cittadino che abbia residenza anagrafica presso il Comune di Guardiafrele in modo continuativo da almeno 10 anni;

ART. 7 - ISTRUTTORIA: PARTE III - CALCOLO DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE

1. L'enfiteuta può affrancare l'enfiteusi (cioè divenire pieno proprietario), pagando una somma pari alla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971, ultimo comma, del Codice Civile). **Il capitale d'affranco è determinato moltiplicando il canone aggiornato per quindici volte ai sensi dell'art. 9, L 18/12/1970, n. 1138 nel testo tuttora vigente.**
2. L'affrancazione è di norma consentita se l'enfiteuta è in regola con il pagamento del canone per gli anni precedenti. **Se l'enfiteuta non ha provveduto, è disposta, contestualmente all'affrancazione, la regolarizzazione della posizione debitoria con la corresponsione delle ultime cinque annualità ritenendo prescritti i precedenti canoni ai sensi dell'art. 2948 c.c.**

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 eventuale 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.

ART. 9 -CONCESSIONE DELL’AFFRANCAZIONE E CANCELLAZIONE DEL LIVELLO

- 1. Potrà procedersi all'affrancazione previo accertamento, mediante apposito atto deliberativo, dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa e l'inserimento dei terreni nel piano delle alienazioni degli immobili comunali che costituisce allegato al bilancio di previsione come disposto dall'art. 58 del DL 26/06/2008, n. 112, convertito con modificazioni nella legge 06/08/2008, n. 113 e ss. mm.

ART. 10 -LIVELLI NON IN ATTI D’ARCHIVIO STORICO

- 1. 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.
- 4. Per quanto non specificato nel presente regolamento, si rinvia alle norme di settore.

ART. 12 -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.

ART. 13 -ENTRATA IN VIGORE

- 1. Il presente Regolamento, a norma del vigente Statuto Comunale, e ai sensi dell'art. 10 delle disposizioni sulla legge in generale premessa al Codice Civile, entrerà in vigore il giorno successivo all'intervenuta esecutività della delibera di approvazione.