



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

**REGOLAMENTO PER
L'AFFRANCAZIONE DEI BENI GRAVATI
DA ENFITEUSI E LIVELLI
(ENFITEUSI RUSTICHE E URBANE)**

Approvato con Delibera di C.C. n. 11 del 21/03/2026



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

Sommario

ART. 1 – FINALITÀ, DEFINIZIONI E PRINCIPI GENERALI.....	3
ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
ART. 3 – COMPETENZA E GESTIONE DEL PROCEDIMENTO	4
ART. 4 – ISTANZA DI AFFRANCAZIONE.....	4
ART. 5 – ISTRUTTORIA E ACCERTAMENTO DEL DIRITTO	5
ART. 6 – DETERMINAZIONE DEL CAPITALE DI AFFRANCO E DELLE ANNUALITÀ PREGRESSE.....	5
ART. 7 – OBBLIGHI INFORMATIVI DEL LIVELLARIO O ENFITEUTA	6
ART. 8 – SPESE DEL PROCEDIMENTO	6
ART. 9 – EFFETTI E LIMITI DELL’AFFRANCAZIONE	7
ART. 10 – RAPPORTI NON RISULTANTI DAGLI ARCHIVI COMUNALI.....	7
ART. 11 – TERRENI CON LIVELLARI O ENFITEUTI IRREPERIBILI	7
ART. 12 – RAPPORTI FACENTI CAPO A SOGGETTI DECEDUTI.....	8
ART. 13 – RINVIO DINAMICO E NORME FINALI.....	8
ART. 14 – ENTRATA IN VIGORE E PUBBLICITÀ	8
ALLEGATO A) FAC-SIMILE DI ISTANZA DI AFFRANCAZIONE	9
ALLEGATO B) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE, DEL CAPITALE DI AFFRANCO E DELLE ANNUALITÀ PREGRESSE	11
1. PRINCIPI GENERALI	11
2. CRITERIO PRIORITARIO: TITOLO E DOCUMENTAZIONE CERTA	11
3. RAPPORTI COSTITUITI ANTERIORMENTE AL 28 OTTOBRE 1941	11
4. CRITERIO RESIDUALE PER I RAPPORTI RUSTICI O ASSIMILATI.....	12
5. CRITERIO RESIDUALE PER I RAPPORTI URBANI O EDIFICATORI	14
6. CAPITALE DI AFFRANCO E ANNUALITÀ PREGRESSE PER I CRITERI 4) E 5).....	15
7. CONTRADDITTORIO PROCEDIMENTALE	15



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

Art. 1 – Finalità, definizioni e principi generali

1. Il presente regolamento disciplina, nell'ambito delle competenze comunali, il procedimento di ricognizione, gestione, riscossione dei canoni e affrancazione dei rapporti di livello ed enfiteusi gravanti su immobili e terreni per i quali il Comune di Provaglio d'Iseo riveste la qualità di concedente o titolare del dominio diretto.
2. Ai fini del presente regolamento, il livello è considerato, secondo la disciplina civilistica applicabile e la relativa elaborazione giurisprudenziale, istituto assimilabile all'enfiteusi.
3. L'esistenza del rapporto di livello o enfiteusi deve risultare da titolo costitutivo, atto di ricognizione, provvedimento giurisdizionale, atto pubblico, scrittura privata autenticata, titolo di provenienza o altra documentazione giuridicamente idonea. La risultanza catastale costituisce prova indiziale dell'esistenza del rapporto.
4. L'omesso pagamento del canone non determina, di per sé, l'estinzione del rapporto né consente l'acquisto della piena proprietà in favore dell'enfiteuta o livellario in assenza di mutamento del titolo del possesso nei casi previsti dalla legge.
5. I canoni dovuti in forza del rapporto di livello o enfiteusi, in quanto prestazioni periodiche, sono soggetti a prescrizione quinquennale nei limiti e secondo le modalità previste dal codice civile.
6. L'affrancazione comporta il ricongiungimento del dominio utile con il dominio diretto mediante il pagamento del capitale di affranco determinato ai sensi del codice civile, della legislazione speciale e del presente regolamento.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica ai terreni e agli immobili gravati da livello o enfiteusi, rustica o urbana, rispetto ai quali il Comune risulti concedente o titolare del dominio diretto.
2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento i beni gravati da uso civico, demanio civico o da altri regimi speciali incompatibili con la disciplina dell'affrancazione, salvo che intervenga preventivamente il relativo mutamento o provvedimento abilitante previsto dalla normativa statale e regionale vigente.
3. Qualora il bene risulti o possa risultare gravato da uso civico, il presente regolamento non trova applicazione sino alla definizione del relativo accertamento da parte dell'autorità competente, ai sensi del Titolo XI della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31, e del regolamento regionale 16 aprile 2025, n. 4.
4. L'affrancazione è regolata dagli artt. 957 e seguenti del codice civile, dall'art. 971 del codice civile, dalla legge 22 luglio 1966, n. 607, dalla legge 18 dicembre 1970, n. 1138, nonché dalle ulteriori disposizioni vigenti in materia.



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

Art. 3 – Competenza e gestione del procedimento

1. La competenza gestionale del procedimento di affrancazione è attribuita al Responsabile del Settore Tecnico, che opera quale responsabile del procedimento ai sensi della normativa vigente, salvo diversa attribuzione organizzativa interna.
2. Al Responsabile del Settore Tecnico competono in particolare:
 - a) la ricezione e l'istruttoria delle istanze;
 - b) la verifica della sussistenza del titolo e dei presupposti di legge;
 - c) la richiesta di integrazioni documentali;
 - d) la ricostruzione storica e documentale del rapporto;
 - e) la determinazione del canone, del capitale di affranco e delle annualità dovute;
 - f) la predisposizione e adozione degli atti gestionali conseguenti;
 - g) la sottoscrizione o predisposizione degli atti necessari alla definizione del procedimento, nei limiti delle competenze attribuitegli.
3. Il Settore Tecnico può avvalersi, nel rispetto della normativa vigente in materia di affidamenti, di supporti tecnici, estimativi o professionali esterni, quando necessario per la ricostruzione del rapporto o per la determinazione del canone e del capitale di affranco.

Art. 4 – Istanza di affrancazione

1. L'affrancazione è richiesta mediante apposita istanza redatta secondo il modello di cui all'Allegato A), sottoscritta dal soggetto che si dichiara enfiteuta, livellario, avente causa o successore, e presentata al protocollo del Comune.
2. Se più sono gli enfiteuti o livellari, l'istanza può essere presentata da tutti congiuntamente oppure da uno solo di essi per la totalità, nei casi e con gli effetti previsti dall'art. 971 del codice civile.
3. All'istanza devono essere allegati, a pena di improcedibilità ove indispensabili:
 - a) copia del documento di identità e del codice fiscale del richiedente;
 - b) titolo di provenienza o altra documentazione idonea (compresa la visura catastale) a dimostrare la legittimazione del richiedente;
 - c) titolo costitutivo del rapporto di livello o enfiteusi, atto di ricognizione o altra prova idonea, se nella disponibilità del richiedente;
 - d) visure catastali e, ove occorrenti, visure storiche aggiornate;
 - e) estratto di mappa, planimetrie e altra documentazione identificativa utile;
 - f) attestazione del versamento dei diritti di istruttoria, se previsti dalle tariffe vigenti;
 - g) in caso di fabbricati, la documentazione urbanistica e catastale necessaria all'identificazione del bene e alla stipula dell'atto, ove occorrente;



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

- h) eventuale delega o procura, ove l'istanza sia presentata da procuratore o tecnico incaricato.
4. Qualora il richiedente non disponga del titolo costitutivo del rapporto o del titolo di provenienza, l'istanza può essere comunque presentata, ai soli fini dell'avvio dell'istruttoria, allegando la documentazione disponibile e ogni ulteriore elemento utile, ivi compresa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, limitatamente a stati, qualità personali o fatti a diretta conoscenza dell'interessato.
4. Il Comune può acquisire d'ufficio gli atti e i documenti già in possesso dell'amministrazione o di altre pubbliche amministrazioni, nei limiti consentiti dalla legge.

Art. 5 – Istruttoria e accertamento del diritto

1. Il Responsabile del procedimento verifica la regolarità formale dell'istanza e la sussistenza della documentazione necessaria all'accertamento del rapporto e della legittimazione del richiedente.
2. L'accertamento del diritto è effettuato sulla base del titolo costitutivo, dell'atto di ricognizione, dei titoli di provenienza, delle trascrizioni, delle iscrizioni ipotecarie, della documentazione d'archivio e di ogni ulteriore elemento giuridicamente rilevante.
3. L'indicazione catastale della qualità di livellario o enfiteuta può costituire elemento indiziario da sottoporre a verifica istruttoria.
4. Qualora nel corso dell'istruttoria emergano elementi idonei a far ritenere che il bene sia o possa essere gravato da uso civico, il procedimento comunale è sospeso con provvedimento motivato e gli atti sono trasmessi alla struttura competente ai sensi della normativa regionale vigente.
5. Qualora la domanda risulti incompleta o necessiti di chiarimenti, il Responsabile del procedimento assegna all'interessato un termine non inferiore a 15 giorni per integrare la documentazione.
6. In mancanza di integrazione nei termini assegnati, ovvero in caso di mancata prova del rapporto o dei presupposti di legge, il procedimento è concluso con provvedimento motivato di rigetto, ferma restando la facoltà di ripresentare una nuova istanza corredata da documentazione idonea.
7. L'istruttoria è definita, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza completa, fatto salvo il tempo necessario per acquisizioni istruttorie ulteriori, integrazioni documentali o approfondimenti tecnico-estimativi.

Art. 6 – Determinazione del capitale di affranco e delle annualità pregresse

1. Il capitale di affranco è determinato dal Responsabile del Settore Tecnico secondo i criteri di cui all'Allegato B), nel rispetto del codice civile, della legislazione speciale e della giurisprudenza costituzionale e di legittimità applicabile.



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

2. L'affrancazione è subordinata al pagamento:
 - a) del capitale di affranco;
 - b) del canone dovuto per l'anno in corso;
 - c) delle ultime cinque annualità di canone non prescritte, ove dovute.
3. Le annualità pregresse sono calcolate con secondo i criteri di cui all'Allegato B).
4. Il Responsabile del procedimento comunica all'interessato l'importo complessivamente dovuto, con indicazione distinta del capitale di affranco, delle annualità pregresse, dei diritti istruttori e degli eventuali ulteriori oneri.
5. Il mancato pagamento delle somme dovute entro il termine assegnato dal Comune comporta la sospensione o l'archiviazione del procedimento, salvo ripresa su istanza dell'interessato.

Art. 7 – Obblighi informativi del livellario o enfiteuta

1. Il livellario, enfiteuta, avente causa o successore è tenuto a comunicare al Comune, entro 30 giorni dal loro verificarsi, i fatti rilevanti ai fini della corretta gestione del rapporto, compresi:
 - a) il trasferimento del diritto per atto tra vivi o mortis causa;
 - b) le variazioni catastali rilevanti;
 - c) le variazioni oggettive del bene che incidano sulla determinazione del canone o sulla identificazione del cespite.
2. Restano fermi gli obblighi catastali, tributari, urbanistici ed edilizi previsti dalla normativa vigente, che devono essere assolti dal soggetto tenuto per legge.
3. La mancata regolarizzazione catastale, urbanistica o documentale non incide, di per sé, sulla esistenza del rapporto di livello o enfiteusi, ma può impedire la definizione del procedimento fino alla rimozione delle irregolarità che ostino all'identificazione del bene, al calcolo del dovuto o alla stipula dell'atto.

Art. 8 – Spese del procedimento

1. Sono a carico del richiedente tutte le spese inerenti e conseguenti al procedimento di affrancazione.
2. Sono comprese tra le spese:
 - a) il capitale di affranco;
 - b) le annualità pregresse dovute;
 - c) i diritti di istruttoria e segreteria secondo le tariffe comunali vigenti;



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

- d) le spese tecniche, catastali, notarili, fiscali, di registrazione, trascrizione, voltura e ogni altro onere necessario alla stipula e perfezionamento dell'atto.
3. Gli importi dovuti al Comune sono versati con le modalità indicate nella comunicazione del Responsabile del procedimento.
 4. L'atto di affrancazione non può essere stipulato né perfezionato fino all'integrale pagamento delle somme dovute al Comune.

Art. 9 – Effetti e limiti dell'affrancazione

1. L'affrancazione produce gli effetti previsti dalla legge e dall'atto stipulato o dal provvedimento conclusivo, con estinzione del dominio diretto e consolidazione della piena proprietà in capo all'avente diritto.
2. L'affrancazione lascia impregiudicati i diritti dei terzi, le servitù attive e passive, i pesi, i vincoli reali, i vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e ogni altro limite giuridico già esistente e opponibile.
3. Il procedimento di affrancazione non costituisce sanatoria di abusi edilizi, urbanistici o catastali, né sostituisce gli adempimenti richiesti dalla normativa di settore.
4. Ove sussistano impedimenti giuridici o tecnici alla stipula o trascrizione dell'atto, il procedimento resta sospeso fino alla loro rimozione.

Art. 10 – Rapporti non risultanti dagli archivi comunali

1. Nei casi in cui il rapporto di livello o enfiteusi non risulti dagli elenchi o dagli archivi comunali, il procedimento può essere ugualmente avviato su istanza dell'interessato, purché sia prodotta documentazione idonea a dimostrare l'esistenza del rapporto e la legittimazione soggettiva.
2. Le risultanze catastali storiche o correnti, le volture, gli estratti di mappa e gli ulteriori dati catastali possono essere utilizzati quali elementi di supporto istruttorio e di ricostruzione storica del bene;
3. In difetto di titolo o di prova sufficiente, resta salva la facoltà dell'interessato di produrre ulteriore documentazione o di far accertare il rapporto nelle sedi competenti.

Art. 11 – Terreni con livellari o enfiteuti irreperibili

1. Qualora, nell'ambito dell'attività di ricognizione del patrimonio comunale, emergano rapporti di livello o enfiteusi con titolari irreperibili, il Responsabile del procedimento svolge le verifiche e ricerche utili, anche mediante gli uffici comunali competenti e le banche dati accessibili ai sensi di legge.
2. Ove le ricerche abbiano esito negativo, il Comune può dare pubblicità agli esiti della ricognizione nelle forme ritenute idonee e attivare, nei casi consentiti, le iniziative amministrative o giudiziali previste dall'ordinamento per la tutela dei propri diritti.



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

3. Il presente articolo non introduce ipotesi autonome di estinzione del diritto, che restano disciplinate esclusivamente dalla legge.

Art. 12 – Rapporti facenti capo a soggetti deceduti

1. In caso di decesso del livellario o enfiteuta, l'istanza di affrancazione può essere presentata dagli eredi o aventi causa che dimostrino il proprio subentro nel rapporto.
2. Il Comune richiede il pagamento dei canoni dovuti ai soggetti che risultino successori o aventi causa del titolare, nei limiti e secondo le regole proprie della successione e della responsabilità patrimoniale previste dall'ordinamento.
3. Ogni atto di rinuncia, trasferimento, ricognizione o sistemazione del diritto del concedente o dell'enfiteuta deve rivestire la forma richiesta dall'art. 1350 del codice civile ed essere trascritto, ove necessario.

Art. 13 – Rinvio dinamico e norme finali

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano il codice civile, la legge 22 luglio 1966, n. 607, la legge 18 dicembre 1970, n. 1138, la normativa statale e regionale vigente, nonché i principi desumibili dalla giurisprudenza applicabile in materia.
2. Le disposizioni del presente regolamento si intendono automaticamente adeguate alle sopravvenienze normative incompatibili.
3. Sono abrogate tutte le disposizioni comunali incompatibili con il presente regolamento.

Art. 14 – Entrata in vigore e pubblicità

1. Il presente regolamento entra con l'esecutività della deliberazione consiliare che lo approva, secondo quanto previsto dal d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
2. Il regolamento è pubblicato all'Albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune, nella sezione "Amministrazione Trasparente", secondo la normativa vigente.



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

ALLEGATO A) FAC-SIMILE DI ISTANZA DI AFFRANCAZIONE

Al Comune di Provaglio d'Iseo

Settore Tecnico

Via Europa n. 5 – 25050 Provaglio d'Iseo (BS)

PEC: _____

Oggetto: Istanza di affrancazione di terreni/immobili gravati da livello o enfiteusi.

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a _____ il _____,
C.F. _____, residente in _____, via
_____ n. _____, in qualità di:

- enfiteuta
- livellario
- erede
- avente causa
- procuratore/delegato di _____

CHIEDE

l'avvio del procedimento di affrancazione relativamente ai seguenti beni:

Catasto Terreni: foglio _____ particella/e _____

Catasto Fabbricati: foglio _____ particella/e _____

ubicazione: _____

DICHIARA

- a) di ritenersi titolare del diritto di enfiteusi/livello o successore/avente causa del relativo titolare;
- b) che il rapporto deriva dal seguente titolo o documento:
_____;
- c) di essere consapevole che l'affrancazione è subordinata alla verifica istruttoria dei presupposti di legge e al pagamento del capitale di affranco, delle annualità dovute e degli ulteriori oneri previsti;



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

- d) di impegnarsi a fornire la documentazione integrativa eventualmente richiesta dal Comune;
- e) di essere consapevole che tutte le spese tecniche, catastali, notarili, fiscali e amministrative sono a proprio carico.

ALLEGA

- a) documento di identità e codice fiscale;
- b) titolo di provenienza;
- c) titolo costitutivo del rapporto, atto di ricognizione o altra documentazione utile;
- d) visure catastali aggiornate e, ove occorrenti, storiche;
- e) estratto di mappa e altra documentazione identificativa;
- f) attestazione di pagamento dei diritti di istruttoria, se dovuti;
- g) eventuale documentazione tecnica, urbanistica o catastale necessaria in presenza di fabbricati;
- h) eventuale delega/procura.

Luogo e data _____

Firma _____



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

ALLEGATO B)

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE, DEL CAPITALE DI AFFRANCO E DELLE ANNUALITÀ PREGRESSE

1. Principi generali

Il capitale di affranco è determinato in conformità all'art. 971 del codice civile e alla legislazione speciale vigente.

L'importo dovuto per l'affrancazione è dato dalla somma:

- a) del capitale di affranco, pari a quindici annualità del canone annuo legalmente determinato;
- b) del canone dell'anno in corso;
- c) delle ultime cinque annualità di canone non prescritte, ove dovute.

La determinazione del canone annuo avviene secondo l'ordine gerarchico dei criteri di cui ai punti seguenti.

2. Criterio prioritario: titolo e documentazione certa

Il canone annuo è determinato prioritariamente sulla base:

- a) del titolo costitutivo del rapporto;
- b) dell'atto di ricognizione;
- c) dei titoli di provenienza;
- d) di sentenze, provvedimenti, atti notarili, trascrizioni o documentazione d'archivio certa;
- e) di quietanze, ricevute o altra documentazione univoca idonea a dimostrare l'ammontare del canone.

Quando il canone risulti espresso in natura, esso è convertito in denaro secondo i criteri desumibili dalla legge e dalla documentazione disponibile, con motivazione espressa nel provvedimento istruttorio.

3. Rapporti costituiti anteriormente al 28 ottobre 1941

Per i rapporti costituiti anteriormente al 28 ottobre 1941, la determinazione del canone e del capitale di affranco deve avvenire in conformità alla legge 22 luglio 1966, n. 607, alla legge 18 dicembre 1970, n. 1138 e ai principi risultanti dalla giurisprudenza costituzionale.

Nella determinazione del capitale di affranco deve essere assicurata una ragionevole corrispondenza con la realtà economica, nei limiti consentiti dall'ordinamento.



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

4. Criterio residuale per i rapporti rustici o assimilati

Qualora il rapporto di livello o enfiteusi rustica sia provato ma non sia possibile ricostruire con esattezza l'ammontare originario del canone, il Responsabile del Settore Tecnico procede a una determinazione residuale e motivata del canone.

In tale ipotesi, costituiscono parametri utilizzabili:

- a) il reddito dominicale attuale o storico del fondo, se riferibile al bene;
- b) la qualità, classe e destinazione catastale del terreno;
- c) le eventuali risultanze documentali pregresse;
- d) gli aggiornamenti necessari a mantenere un ragionevole raccordo con la realtà economica.

Il provvedimento che determina il canone in via residuale deve indicare espressamente i criteri utilizzati e le ragioni della loro applicazione al caso concreto.

1. **Determinazione del canone annuo per le enfiteusi rustiche e livelli (*Terreno agricolo con destinazione rurale - Terreno altra destinazione - Fabbricato rurale*):** terreni destinati all'agricoltura, ovvero siti in zone boschive o di pascolo, ovvero vincolati da vincoli idrogeologici, sismici, paesistici o altro e non determinano l'inedificabilità

La determinazione del canone annuo per le enfiteusi rustiche è stabilita sulla base delle presenti disposizioni di seguito riportate:

Nel caso in oggetto in cui l'importo del canone enfiteutico o annuo non sia più reperibile la sua determinazione è stabilita pari al reddito dominicale del terreno (Art. 28, del D.P.R. 917/1986) mediante l'applicazione di tariffe d'estimo stabilite, secondo le norme della legge catastale, per ciascuna qualità e classe di terreno.

Dette tariffe d'estimo sono sottoposte a revisione ogni dieci anni, o quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni nelle quantità e nei prezzi dei prodotti e dei mezzi di produzione (Art. 28, c. 2, D.P.R. 917/1986). Le modifiche derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (Art. 28, comma 4, D.P.R. 917/1986). Pertanto il valore ISTAT verrà calcolato partendo dal decennio precedente la richiesta di affrancazione del livello.

Pertanto il R.D. di cui sopra, così come risultante dalle visure catastali, verrà preventivamente moltiplicato per il coefficiente 1,80, posto che l'art. 3, comma 50, della Legge 23.12.1996, n. 662 che prevede una rivalutazione del reddito dominicale dei terreni pari all'80% nonché ulteriormente aggiornato da coefficienti ISTAT partendo dal decennio precedente la richiesta di affrancazione del livello, secondo la seguente formula:

$$Ce (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times ISTAT$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

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) partendo dal decennio precedente la richiesta di affrancazione del livello.

Nota: Per il valore di affrancazione calcolato per il terreno agricolo con destinazione rurale o altra destinazione e il fabbricato rurale si applica un minimo non inferiore ad € 500,00 per ogni particella.



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

5. Criterio residuale per i rapporti urbani o edificatori

Per le enfiteusi urbane o edificatorie, il canone è determinato prioritariamente sulla base del canone fissato all'inizio del rapporto, se documentato, e dei relativi aggiornamenti ammessi dalla legge.

Solo in mancanza di elementi documentali sufficienti, ma in presenza di prova certa dell'esistenza del rapporto, il Responsabile del Settore Tecnico procede a una valutazione tecnica motivata, tenendo conto:

- a) della natura del bene;
- b) della consistenza e destinazione urbanistica;
- c) della documentazione storica disponibile;
- d) degli eventuali elementi estimativi coerenti con la disciplina legale applicabile;
- e) Valore immobile ai fini IMU

2. **Determinazione del canone annuo per le enfiteusi urbane (Terreno edificabile, Fabbricato): *terreni comunemente edificabili o edificati.***

Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dal livellario/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 imponibile ai fini I.M.U. del fabbricato (ammontare delle rendite catastali, rivalutate del 5%, ai sensi dell'art. 3 comma 48 della L.662 del 23/12/1996, i moltiplicatori previsti dall'art. 13, comma 4 del D.L. 201 del 06/12/2011, convertito dalla L.214 del 22/12/2011).

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$Ce (\text{€}) = V.IMU \times Sr (1\%)$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

V.IMU: valore ai fini accertamenti I.M.U.;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Nota:

- a) *nel caso di fabbricato e/o area in catasto terreni "Ente Urbano" che non ha mai avuto reddito dominicale, si fa riferimento al reddito dominicale della particella confinante con la coltura e classe più redditizia (RD+),*



COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

- b) *nel caso di fabbricato e/o area in catasto terreni "Ente Urbano" privo di reddito dominicale, perso a seguito di tipi mappali di costruzione o variazione ed aree pertinenziali, si fa riferimento al reddito dominicale più recente risultante dalla visura storica al catasto terreni.*
- c) **Per il valore di affrancazione calcolato per il terreno edificabile e il fabbricato si applica un minimo non inferiore ad € 1.000,00;**

6. Capitale di affranco e annualità pregresse per i criteri 4) e 5)

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n.143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico, pertanto una volta stabilito il canone enfiteutico dovrà essere moltiplicato, ai fini dell'affrancazione, per 15.

La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale; pertanto per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto viene applicata la seguente formula:

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

dove:

Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro);

Ca: Capitale di affranco;

Ap: Annualità pregresse;

7. Contraddittorio procedimentale

Prima della determinazione definitiva delle somme dovute, il Responsabile del procedimento comunica all'interessato il prospetto provvisorio di calcolo.

Entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione, l'interessato può presentare osservazioni e documentazione integrativa.

Decorso tale termine, il Responsabile del procedimento approva il calcolo definitivo e lo comunica all'interessato.