

Casa di Ospitalità "A Mangione"

Ente Morale eretto nel 1811



Deliberazione Commissariale n° 19

OGGETTO

Approvazione Regolamento enfiteusi

L'anno Duemilaventitre addì Quattro del mese di Ottobre in Alcamo nei locali di Via Florio 44 . Il Commissario Straordinario Dott. Rosario Candela, giusto Decreto di nomina n. 108 del 31/07/2023.

Assiste alla seduta il Segretario Direttore Dr. Vincenzo Barone

PREMESSO:

l'enfiteusi, disciplinata nel codice civile dall'art. 957 e seguenti, 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 i prodotti alimentari; equiparata all'enfiteusi è il livello, un tipo di contratto agrario ora pressoché in disuso, che consiste nella concessione di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo; questa Opera Pia è intestataria di alcune partite catastali su cui gravano livelli in favore di soggetti privati, nelle quali l'Ente risulta titolare del diritto del concedente;

ATTESO CHE:

tra gli altri obiettivi dell'Ente vi è quello della ricognizione, stima e valorizzazione del patrimonio immobiliare; pur non essendovi più 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 legge n.122/2010, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art.29 della legge n. 52 del 27/2/1985, 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;

CONSIDERATO CHE:

il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'art.1164 del codice civile;

la Corte dei Conti della Campania nel parere n.18 del 18/5/2006 il reso al Comune di Teggiano ha evidenziato come "i canone ed i livelli, in genere nell'Italia meridionale derivano dalla allodiazione di antiche proprietà collettive che, come tali, godono della imprescrittibilità nonché della inalienabilità e della inusufruttibilità". Il Comune, in quanto rappresentante della comunità e referente di tali antiche proprietà collettive, o meglio di quanto rimane di esse dal punto di vista pubblicistico, è titolare di censi, livelli, canoni o altre prestazioni similari, indipendentemente dall'esistenza o meno del titolo di proprietà in testa al comune del singolo immobile;"

la riscossione di canone relativi ai terreni gravati da livelli anche riferiti alle annualità pregresse non prescritte ex art.2948 del codice civile costituisce per l'Ente un atto doveroso, anche al fine di evitare danni erariali;

l'art.960, comma 1, del codice civile prevede che l'enfiteuta ha l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al concedente un canone periodico. Questo consiste in una somma di denaro ovvero in una quantità fissa di prodotti naturali"

CONSIDERATO, altresì, che l'enfiteuta può ottenere l'affrancazione, divenendo così pieno proprietario del fondo;

RITENUTO che occorre procedere, pertanto, alla verifica dei terreni dell'Ente gravati da livello per i quali risulta necessario fissare il criterio per la determinazione dei relativi canoni e, conseguentemente, del corrispondente capitale di affranco al fine di evadere le eventuali richieste di soggetti aventi titolo all'acquisto del diretto dominio sugli stessi;

RITENUTO che per tale finalità occorre procedere:

ad una prima fase di verifica dello stato dei terreni (se occupati e/o liberi);

a fissare i criteri per la determinazione dei relativi canoni da riferirsi oltre che all'annualità in corso, anche se gli ultimi cinque anni, stante il termine di prescrizione disposto dall'art.2984 del Codice Civile;

all'affranco del canone enfiteutico in quanto, come ribadito dalla Corte di Cassazione che dall'Avvocatura generale dello Stato, è il provvedimento di legittimazione che conferisce al destinatario la titolarità di un diritto soggettivo perfetto di natura reale, sul terreno che ne è oggetto, costituendone titolo legittimo di proprietà e di possesso;

DATO ATTO che in base a quanto statuito dall'art.9 della legge n.1188 del 1970, come modificata dalla legge n.270 del 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 l'illegittimità costituzionale di alcuni articoli della normativa nella parte in cui non prevede l'applicazione del meccanismo di aggiornamento dei canoni enfiteutici;

VISTO lo schema del Regolamento appositamente predisposto, che si compone di n.11 articoli e 3 allegati;

RITENUTO lo stesso meritevole di approvazione;

VISTI:

la legge n.6792 del 1890e successive modifiche ed integrazioni; la legge n. 607 del 22/7/1966;

la legge n.1138 del 18/12/1970;

la legge n.662 del 23/12/1996

il D. Lgs n.267/2000 e successive modifiche integrazioni;

DELIBERA

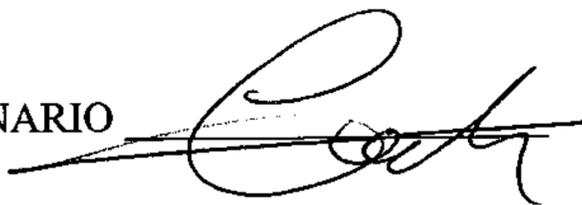
La narrativa che precede costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

1. di approvare il Regolamento per l'affrancazione dei livelli, che si compone di n.11 articoli e 3 allegati, che si manda in allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;

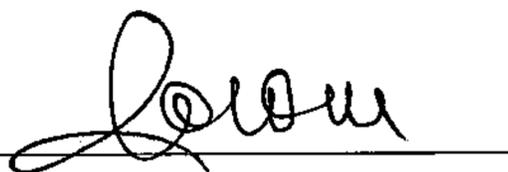
2. di dichiarare il presente deliberato immediatamente eseguibile ai sensi di legge, stante l'urgenza.

Di quanto sopra si è redatto il presente processo verbale, che previa lettura e conferma, viene qui appresso sottoscritto :

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO



IL SEGRETARIO DELL'ENTE



Per copia conforme ad uso amministrativo .

Alcamo li

IL SEGRETARIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Direttore della Casa di Ospitalità Mangione di Alcamo certifica che la presente copia della deliberazione N° _____ del _____ è stata pubblicata sul Sito Internet ufficiale dell'Ente dal _____ al _____ a norma di legge e che contro di essa non vennero prodotti reclami od opposizioni di sorta.

Alcamo li

IL SEGRETARIO DIRETTORE

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Alcamo, li

IL SEGRETARIO DIRETTORE



REGOLAMENTO
PER
L'AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI

ART.1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento disciplina il procedimento di accettazione e gli adempimenti conseguenti ad affrancazione dei livelli (enfiteusi rustiche ad urbane) dei beni immobili, ai sensi e per gli effetti dell'art. 971 del Codice Civile rubricato "Affrancazione" e, seguenti.

ART.2 PROCEDIMENTO - GESTIONE E CONTROLLO

1. La gestione ed il controllo del procedimento di cui al presente Regolamento è di competenza del Segretario-Direttore, che può avvalersi di consulenza esterna ove ne ravvisi particolari condizioni tecnico-giuridiche.

2. Al Segretario-Direttore spettano in particolare:

- La preparazione degli atti istruttori
- la ricerca storica della documentazione ove reperibile negli archivi dell'Ente
- la predisposizione degli atti deliberativi che adotterà il CdA relativamente alla legittimazione ed accettazione dell'affrancazione.

3. Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione dell'affrancazione sono in capo:

al Segretario-Direttore, il quale con apposita determinazione, previa verifica dell'incasso delle somme risultanti e delle relative registrazioni contabili, accetta l'affrancazione in esecuzione della delibera del CdA e redige l'atto per la cancellazione del livello.

ART. 3 AVVIO DEL PROCEDIMENTO - LA RICHIESTA

1. La parte interessata può richiedere l'affrancazione dei terreni e/o delle unità immobiliari presentando apposita richiesta indirizzata all'Ente secondo il modello allegato sotto la lettera "A" al presente Regolamento.

2. Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti interessati, oppure dal singolo resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000, n° 445, dichiarando espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

3. Il Segretario Direttore avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente.

ART. 4 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA

La richiesta da parte dell'interessato (livellario, enfiteuta, utilista, etc.) redatta in conformità al modello "A", deve essere corredata da tutti i documenti, non di competenza o in disponibilità dell'Ente, utili per la concessione dell'affrancazione e precisamente:

- a) Visura catastale aggiornata e ed estratto della mappa catastale (Anche acquisita d'ufficio);
- b) Visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari;
- c) Copie conformi dell'atto di provenienza (atti di successione, compravendita, etc.);

- d) Estremi dell'ipoteca (se reperita/esistente);
- e) Dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante:
 - la rispondenza o meno tra la situazione di fatto e la situazione risultante dalla documentazione catastale;
 - data di edificazione di eventuali immobili esistenti sul fondo, - estremi titoli abilitativi di edificazione di eventuali fabbricati;
- f) fotocopia del documento di identità e codice fiscale del/i richiedente/i;
- g) ricevuta dell'eseguito versamento alla Tesoreria dell'Ente, dell'importo dovuto per diritti di segreteria.

5. PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO

1. Il Segretario-Direttore verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata. L'istruttoria deve essere completata entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento al protocollo della richiesta di affrancazione, salvo giustificati motivi.
2. Il termine sopra indicato potrà essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, assegnando il termine di giorni 15. La richiesta sospende il termine per la conclusione del procedimento che ricomincia a decorrere, dalla data di ricezione della documentazione presentata. Nel caso in cui la documentazione richiesta non sia prodotta, l'istruttoria si chiuderà con esito negativo.

6. CALCOLO DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE

1. Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Segretario-Direttore, come precedentemente individuato, con le modalità indicate nell'allegato "B" al presente Regolamento.
2. Oltre al predetto importo da versare prima dell'affrancazione, tutte le eventuali operazioni catastali di voltura e/o frazionamento, denuncia di nuova costruzione e/o di variazione per i fabbricati necessarie per l'affrancazione sono poste a carico del/dei richiedente/i.
3. L'Ente si avvale del diritto di modificare gli importi proposti, dandone motivata ragione o per intervento del legislatore.
4. Dato atto che il capitale di affrancazione è derivato dal canone annuo tabella "B", nella determinazione del capitale di affrancazione sono applicabili, per un periodo transitorio di 2 (due) anni dalla data di approvazione del presente Regolamento, gli abbattimenti, indicati nell'allegato "C".

7. SPESE

1. Tutte le spese per l'affrancazione del livello sono a carico della parte richiedente. Le spese si intendono riferite a:

- a) Prezzo di affrancazione determinato ai sensi dell' art. 6;
 - b) Corrispettivo richiesto dall'Ente per istruttoria della pratica (cd. diritti di segreteria) per l'importo di € 100,00 (euro cento/00.-). Importo di prima applicazione aggiornabile da parte del CdA;
 - c) Spese per stipula atto, registrazione, trascrizione, vulture, tasse, imposte, catastali, diritti e bolli, nessuna esclusa, necessari alla formalizzazione dell'affrancazione per cancellare il livello.
2. Gli importi di cui ai punti a) e b) sono corrisposti all'Ente mediante versamento alla Tesoreria, specificando come causale "Affrancazione livello".
 3. I diritti di segreteria devono essere corrisposti in fase di presentazione della richiesta di affrancazione.
 4. Copia della ricevuta del versamento del corrispettivo di affrancazione deve essere partecipata al Segretario-Direttore.

8. CONCESSIONE DELL'AFFRANCAZIONE E CANCELLAZIONE DEL LIVELLO

1. Il CdA, a seguito della conclusione dell'istruttoria da parte del Segretario Direttore , provvede in merito alla proposta di deliberazione di affrancazione e cancellazione del livello, demandando la sottoscrizione dell'atto stesso, in rappresentanza dell'Ente, allo stesso Segretario-Direttore.
2. Il richiedente l'affrancazione e cancellazione del livello procede all'affrancazione a proprie cura e spese.
3. L'atto di affrancazione potrà essere stipulato dal Segretario dell'Ente.

9. LIVELLI NON IN ATTI DELL'ARCHIVO STORICO COMUNALE

1. Per i livelli eventualmente non inclusi negli elenchi del Registri o non rintracciabili negli atti dell'archivio dell'Ente, ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente all'affrancazione e cancellazione.

10. RINVIO DINAMICO

1. Le norme del presente Regolamento si intendono modificabili e modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tale evenienza, in attesa della formale modifica del Regolamento, si applicherà la nuova norma a carattere nazionale o regionale.
2. Ogni norma, regolamento o disposizione in contrasto con il presente Regolamento è abrogata.

11. ENTRATA IN VIGORE E PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento è messo a disposizione a norma di legge sul sito web istituzionale dell'Ente nella apposita sezione 'Regolamenti'.

2. Copia cartacea è depositata presso la Segreteria dell'Ente e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alcamo, a disposizione del pubblico, perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

1. Il presente Regolamento, unitamente alla deliberazione del CdA, è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio on line dell'Ente per giorni 15 (quindici) consecutivi ed entra in vigore dalla data di esecutività della medesima deliberazione di approvazione.

ALLEGATO "A" - SCHEMA DOMANDA DI AFFRANCAZIONE

AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
 DELLA OPERA PIA CASA DI OSPITALITA'
 A. MANGIONE
 ALCAMO

Il sottoscritto _____
 nato a _____ il _____ residente in _____
 Via/Piazza _____ n. _____ cell. _____
 email _____ pec _____
 codice fiscale _____

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dichiara ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n° 445 del 28.DIC.2000 e s.m.i. di risultare utilista/livellario dell'immobile identificato come segue:

Terreno Fabbricato

Identificazione catastale:

FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	RENDITA	VIA	CITTA'

- In caso di terreni compilare la colonna 1,2,5,6,e 7

chiede di affrancare i suddetti immobili dal livello su di essi gravante, impegnandosi a corrispondere l'importo che verrà determinato e richiesto dall'Ente per l'affrancazione stessa, nonché gli importi relativi all'istruttoria e l'espletamento delle pratiche.

Unitamente alla presente si allegato i seguenti documenti
 (Vedi art. 4 REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI):

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____

_____ li _____

in fede

Il sottoscritto dichiara di essere stato informato che i dati forniti saranno trattati ai soli fini istituzionali e per questo sottoscrivendo ne autorizza il trattamento.

_____ li _____

in fede

**PARAMETRI DI CALCOLO DA APPLICARSI PER LA DETERMINAZIONE DEL CAPITALE DI AFFRANCO
TERRENI**

A) RICHIEDENTE NON IMPRENDITORE AGRICOLO (IAP) COLTIVATORE DIRETTO

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali)

CANONE ANNUO = R.D. x 1,80 x 1,30 X RIVALUTAZIONE DECENNALE ISTAT R.D.

Minimo comunque dovuto € 250,00 per singolo mappale

B) RICHIEDENTE IMPRENDITORE AGRICOLO (IAP) COLTIVATORE DIRETTO

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali)

CANONE ANNUO = R.D. x 1,80 X RIVALUTAZIONE DECENNALE ISTAT R.D.

Minimo comunque dovuto € 100,00 per singolo mappale

TERRENI EDIFICABILI SISTEMI INSEDIATI ORDINARI - Ambiti RESIDENZIALI

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali) CANONE ANNUO = Valore dell'imposta IMU

Minimo comunque dovuto € 500,00 per singolo mappale

TERRENI EDIFICABILI SISTEMI INSEDIATI PER L'ECONOMIA LOCALE -Ambiti Produttivi

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali) CANONE ANNUO = Valore dell'imposta IMU

Minimo comunque dovuto € 500,00 per singolo mappale

ALTRI TERRENI NON RICONDUCIBILI ALLE PRECEDENTI CLASSIFICAZIONI

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali)

CANONE ANNUO = R.D. x 1,80 x1,30 X RIVALUTAZIONE DECENNALE ISTAT R.D.

Minimo comunque dovuto € 250,00 per singolo mappale

FABBRICATO

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali)

CANONE ANNUO = Valore imposta IMU

Minima comunque dovuto € 500,00 per singolo mappale/unità immobiliare

NOTE

Determinazione del Reddito Dominicale

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 livello.

L'ulteriore applicazione della rivalutazione del 30% deriva dall'art. 1 comma 909 della legge di stabilità 2016 (Legge 28 Dicembre 2015 n. 208) che ha modificato l'articolo 1, comma 512, della Legge 24 Dicembre 2012, n. 228, nelle parole: «7 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «30 per cento».

NOTA RELATIVA ALLE LETTERE "A" E "B"

In ogni caso il capitale di affranco non dovrà risultare inferiore al valore di espropriazione ricavato applicando alla superficie catastale complessiva, il Valore Agricolo Medio (VAM) della provincia di Trapani dei terreni in base alla loro qualità catastale. es. VAM €/mq

ALLEGATO "C" –

ABBATTIMENTI DEL VALORE DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | Residenti sul territorio comunale | 10% |
| 2. | Imprenditore Agricolo Professionale riconosciuto (IAP) - Coltivatore diretto – Impresa Agricola | 10% |
| 3. | Adesione volontaria alla affrancazione | 5% |
| 4. | Altro soggetto richiedente diverso dai soggetti punti 1), 2), 3) - es. richiedente non residenti, persona giuridica, etc. | 3% |
| 5. | Presenza di vincoli e/o limitazioni di natura edilizia ed urbanistica (es. fasce di rispetto stradale, reticolo idrico, servitù, etc.) | 5% |
| 6. | Presenza di limitazione di carattere geomorfologico, sismico attestata dallo Studio geologico (Aree a fattibilità geologica di classe 3 e 4) | 5% |
| 7. | Limitatamente ai soli terreni edificabili | |

Lotti le cui dimensioni non consentano una significativa edificabilità, per l'osservanza di parametri edilizi relativamente alla osservanza delle distanze dai confini e/o da altri fabbricati. Se la richiesta di affrancazione riguarda più mappali confinanti tra loro il lotto è considerato nell'interezza e totalità dei mappali

10%

8. Fabbricato rurale, fabbricato diroccato, fabbricato da ritenersi inagibile in quanto privo di collegamenti ed allacciamenti ad almeno tre (3) servizi di rete tra: acquedotto, elettricità, gas metano, fognatura.

10%

9. Altri fabbricati abbattimento in caso di documentate e abilitate migliorie derivanti da interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o risanamento conservativo, ovvero ampliamenti, apportate o realizzate sull'immobile

min. 5%

max 20%

10. Gli abbattimenti previsti non sono tra loro cumulabili con esclusione di quello previsto al punto 3.

11. Gli abbattimenti previsti sono applicabili solo nel caso di valori del capitale di affranco superiore ai valori minimi indicati in tabella "B". Il valore del capitale di affranco dovuto non potrà comunque risultare inferiore a tale minimo anche nel caso in cui l'applicazione degli abbattimenti portasse ad un risultato inferiore.