

Comune di Piedimonte Matese

Provincia di Caserta

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE E L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 24 giugno 2024

SOMMARIO

- Art. 1 - Premessa
- Art. 2 – Oggetto del regolamento
- Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento
- Art. 4 - Determinazione del canone per le enfiteusi rustiche
- Art. 5 – Fabbricati rurali
- Art. 6 - Calcolo del canone per le enfiteusi urbane
- Art. 7 – Obbligo di comunicazione delle variazioni intervenute
- Art. 8 - Affrancazione
- Art. 9 - Agevolazioni prima casa
- Art.10 - Spese
- Art.11 - Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio
- Art.12 - Terreni con livellari irreperibili
- Art.13 - Terreni con livellari deceduti
- Art.14 - Rinvio dinamico
- Art.15 - Pubblicità del regolamento
- Art.16 - Entrata in vigore

Art. 1 - 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.

Nel territorio comunale sono presenti un gran numero di terreni gravati da "enfiteusi", "livello", ecc... in favore di soggetti privati nei quali il Comune di Piedimonte Matese risulta "concedente", il cui utile dominio è stato concesso, a diversi cittadini, da tempo immemorabile.

Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile 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.

La riscossione dei canoni e l'affrancazione dei livelli esistenti sul territorio comunale, per i quali il Comune risulta titolare del "diritto del concedente", dovranno essere effettuate secondo le disposizioni del presente regolamento;

Art.2 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, dunque, gli adempimenti necessari per la determinazione del canone e l'affrancazione di enfiteusi, livelli dei beni immobili il cui diritto del concedente è del Comune di Piedimonte Matese e/o degli enti soppressi che in base a legge regionale sono stati trasferiti nella competenza dei comuni stessi, ai sensi dell'art.971 e ss. del Codice Civile.

2. Il canone di affrancazione rappresenta un'entrata patrimoniale di diritto privato e come tale riscuotibile attraverso la riscossione potenziata.

Art.3 - Gestione e controllo del procedimento

1. Il Dirigente del Settore Territorio– Servizio demanio e patrimonio, è individuato quale soggetto competente all'assunzione di ogni atto inerente alla gestione ed al controllo del procedimento di determinazione e riscossione del canone nonché di affrancazione dello stesso.

2. In fase di prima applicazione, il Servizio tecnico curerà la ricognizione dei terreni per i quali il Comune di Piedimonte Matese risulti essere "concedente", l'individuazione dei livellari, la quantificazione del canone e del capitale di affranco, nonché la richiesta di pagamento del canone. Successivamente comunicherà annualmente, all'ufficio finanziario, le variazioni intervenute. Qualora non si verificassero variazioni non vige la necessità di aggiornamento annuale di detto elenco.

3. Il Settore Patrimonio nei confronti dei soggetti tenuti al pagamento del canone procederà alla riscossione della relativa entrata patrimoniale, anche nella forma coattiva attraverso la riscossione potenziata.

Art.4 - Determinazione del canone per le enfiteusi rustiche

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

- Il canone annuo è pari al reddito dominicale catastale, rivalutato in base all'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a decorrere dal 01.01.1979.
- Dopo la prima rivalutazione (dall'01.01.1979 all'attualità), le successive rivalutazioni verranno effettuate annualmente.

Il canone annuo dovrà essere rivalutato secondo gli indici ISTAT fino al 1° gennaio dell'anno in cui si richiede l'affrancazione.

In molti casi in cui il Comune di Piedimonte Matese è concedente di un contratto di livello o enfiteusi il pagamento dei canoni dovuti al Comune stesso da parte dei livellari/enfiteuti si è interrotto; 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, dunque, 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:

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

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;

ISTAT: 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 $Ce = 23,11 \text{ €} \times 1,80 \times 1,408 = \text{€ } 58,57$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 58,57

Art.5 - Fabbricati rurali

1. L'importo del canone, calcolato con i criteri stabiliti all'art.4, comprende anche eventuali fabbricati rurali presenti sul fondo, sia ad uso abitativo sia strumentali all'attività agricola, poiché, ai sensi dell'articolo 9, commi 3 e 3-bis del D.L. n.557/93 convertito con la legge n.133/1994, in sede di formazione delle tariffe d'estimo, il loro reddito è già compreso in quello catastale del terreno nonostante con la successiva iscrizione al catasto dei fabbricati siano dotati di rendita autonoma. La stessa Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, con risoluzione 207/E/2009 precisa: "tenuto conto che l'articolo 9 del decreto legge n.557 del 1993 espressamente afferma che l'iscrizione nel catasto edilizio urbano dei fabbricati rurali non determina il mutamento della loro qualificazione, deve ritenersi ai fini dell'imposta sulle successioni che la rendita dei fabbricati rurali è ricompresa nel reddito dominicale dei terreni ai quali sono asserviti. Si ribadisce, al riguardo, che il reddito dominicale esprime un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, sempre che tali costruzioni siano strumentalmente

funzionali alle necessità del fondo e siano trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti previsti dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis, del decreto legge n.557 del 1993 (ad esempio: il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione dal soggetto titolare del diritto di proprietà per esigenze connesse all'attività agricola svolta; oppure la costruzione deve essere destinata alla protezione delle piante o alla custodia delle macchine)".

2. In presenza di fabbricati rurali per i quali sussiste l'obbligo di iscrizione al catasto dei fabbricati ai sensi del D.L. 201/2011, ancora iscritti nel catasto terreni, il livellario/enfiteuta ha l'obbligo di provvedere all'accatastamento nel più breve tempo possibile.

3. Il livellario/enfiteuta deve, altresì, dichiarare all'Agenzia delle Entrate la presenza di costruzioni regolarmente censite al catasto dei terreni, per le quali, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 28/1998, non sussiste l'obbligo di iscrizione in Catasto dei fabbricati:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
- serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 e di volumetria inferiore a 150 m³;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
- fabbricati in corso di costruzione o di definizione;
- fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabenti).

4. In caso di fabbricato non più esistente perché demolito il reddito dell'area di sedime, se non messa a coltura, si considera già compreso in quello catastale del terreno. Qualora, invece, l'area di risulta fosse stata destinata alla coltivazione agricola, costituisce una variazione in aumento ai sensi ai sensi dell'art.30 del DPR 917/1986, poiché la qualità di coltura catastale passa dalla destinazione "fabbricato rurale" a coltura agraria; pertanto, in tal caso l'enfiteuta/livellario è tenuto a presentare all'Agenzia delle Entrate una dichiarazione di variazione colturale per l'attribuzione del reddito dominicale e agrario.

Art. 6 - Calcolo del canone per le enfiteusi urbane

1. 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 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:

$$Ce (\text{€}) = Rc (\text{€}) \times Cm \times Ip (25\%) \times Sr (1\%) \text{ dove:}$$

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

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

Ip: indice di permuta (incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione), stabilito nella misura del 25%;

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

Esempio: immobile destinato ad abitazione secondaria cat. A/2 con rendita catastale € 456,00

$$Ce = \text{€ } 456,00 \times 126 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 143,64$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 143,64.

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

$$Ce = \text{€ } 781,00 \times 126 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 246,02$$

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

Art.7 - Obbligo di comunicazione delle variazioni intervenute

1. L'enfiteuta/livellario ha l'obbligo di comunicare al Dirigente del Settore Territorio del Comune di Piedimonte Matese, entro 30 giorni dall'avvenuta presentazione delle dichiarazioni alla competente sede dell'Agenzia delle Entrate:

- variazioni colturali sul terreno in enfiteusi;
- l'iscrizione nel catasto dei fabbricati di immobili già riportati al catasto terreni, ai sensi del D.L. 201/2011;
- l'avvenuta dichiarazione inerente alla presenza di costruzioni regolarmente censite al catasto dei terreni, per le quali, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 28/1998, non sussiste l'obbligo di iscrizione in Catasto dei fabbricati;

- l'avvenuta dichiarazione di variazione colturale, in caso di messa a coltura dell'area di sedime di fabbricati rurali demoliti; in mancanza di tale dichiarazione, l'area di risulta si intende come non utilizzata per coltivazioni e non produttrice di reddito.
2. L'enfiteuta/livellario (o suo avente causa) ha, altresì, l'obbligo di comunicare al medesimo settore tecnico del Comune di Fondi, entro 30 giorni dal suo verificarsi, l'avvenuto trasferimento del diritto ad altro soggetto (per compravendita, donazione, successione, ecc.).

Art.8 – Affrancazione

1. 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.
2. La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale;
3. Pertanto 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

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

3. Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente, indirizzata al Settore Territorio del Comune di Piedimonte Matese – Servizio demanio e patrimonio, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione.
4. Qualora ci fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, ovvero dal singolo allegando dichiarazione ai sensi degli artt.46 e 47 del DPR 445/2000, nella quale dichiara espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.
5. Il Responsabile del Procedimento, accertata la legittimità della richiesta, invierà al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, calcolato come descritto nel precedente comma 1, nonché le modalità per effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse presso l'Ente.
6. Ricevuto il pagamento, il Dirigente del Settore tecnico, formula determinazione dirigenziale che procederà ad autorizzare la redazione dell'atto di affrancazione.
7. L'atto di affrancazione verrà stipulato mediante atto pubblico amministrativo, con spese a carico del livellario richiedente. La sottoscrizione da parte dell'Ente dell'atto di affrancazione verrà effettuata dal Dirigente del Settore Territorio.
8. Il Capitale di affrancazione, con esclusione del canone dell'anno in corso al momento della richiesta, può essere versato anche in maniera rateale, su richiesta degli interessati, approvata dall'Ufficio competente;
9. Nel caso di cui al precedente comma, l'Atto di Affrancazione tra il Comune di Piedimonte Matese (CE) ed il richiedente sarà stipulato solo dopo il pagamento dell'ultima delle rate previste dal piano di rateizzazione concesso.

Art.9 – Agevolazioni prima casa

Al valore di affrancazione relative alla enfiteutesi urbana, in ossequio alle agevolazioni nazionali riconosciute dall'agenzia delle entrate, è consentita una riduzione del valore di affranco, come determinato con l'articolo 8, pari al 40%.

Tra gli immobili ammessi al beneficio, ex circolare 2/2014 dell'Agenzia delle entrate, rientrano unicamente le abitazioni appartenenti alle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazione di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazione di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)

- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

La riduzione, inoltre, spetta anche per le eventuali pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), ma limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria. E' comunque necessario che la pertinenza sia destinata in modo durevole a servizio dell'abitazione principale.

La riduzione non è ammessa, invece, per abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville), A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico) e A10 (studi e uffici privati).

L'agevolazione si applica unicamente se il richiedente destina, per se o per gli aventi causa, l'immobile a prima casa per un periodo di almeno 10 anni. Non è invece ammessa per la vendita dell'immobile.

Art.10 - Spese

1. Tutte le spese inerenti all'affrancazione del livello e/o enfiteusi sono a carico del richiedente. Le spese sono riferite a:

a) Valore di affrancazione stabilito dal precedente art. 7;

b) Tutte le spese relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (diritti di segreteria, registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.) come determinate preventivamente dal Segretario Comunale - ufficiale rogante e/o dai notai esterni all'ente;

2. Il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera a) entro 30 giorni dalla richiesta formulata dal Responsabile del servizio tecnico comporterà l'archiviazione della pratica; il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera b) non consentirà la stipula dell'atto di affrancazione, determinando il diritto del Comune di Piedimonte Matese a percepire il canone annuo fino all'effettiva stipula dell'atto.

Art.11 - Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio

1. 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.12 - Terreni con livellari irreperibili

1. Se, in seguito alla ricognizione dei terreni di cui all'art. 2, comma 2, per i quali il Comune di Piedimonte Matese risulti essere "concedente", si riscontra l'esistenza di particelle per le quali i livellari risultino irreperibili, il Dirigente del Settore tecnico con la collaborazione di tutti gli uffici comunali (anagrafe, tributi, polizia locale) esperisce le necessarie ricerche finalizzate ad accertare i nominativi degli attuali occupatori, aventi causa degli enfiteuti.

2. Nell'ipotesi in cui le ricerche di cui al comma precedente non diano esito positivo, il responsabile del Settore provvede, con propria determina, alla pubblicazione di un elenco contenente l'indicazione delle particelle per le quali non si sono reperiti i livellari. I cittadini che dovessero trovarsi in possesso di uno o più appezzamenti di terreno compresi nell'elenco predetto, possono darne comunicazione al Settore Territorio che, accertata l'effettiva coltivazione del fondo da parte del richiedente, provvederà all'aggiornamento dell'elenco dei livellari ed alla relativa imposizione del canone a carico del nuovo enfiteuta.

3. Se, nonostante le ricerche esperite e decorso il termine di sei mesi dalla pubblicazione dell'elenco di cui al comma che precede, rimangono delle particelle per le quali non si riesca comunque a reperire gli aventi diritto, l'enfiteusi si intende estinta per rinuncia, con relativa espansione della proprietà.

Art.13 - Terreni con livellari deceduti

1. Qualora si riscontri l'esistenza di terreni per i quali, per mancata trascrizione nei registri immobiliari degli atti di cessione a terzi o di trasmissione dei beni agli eredi, i titolari di livello risultino deceduti, il Dirigente del Settore Territorio provvede a richiedere il pagamento del canone, in solido fra di essi, agli eredi o aventi causa del livellario, se reperibili, che abbiano continuato a possedere il fondo. Costoro possono accettare il censo o rinunciare al diritto a mezzo dichiarazione sottoscritta da tutti i rinunciatari.

Art.14 - 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 casi, in attesa della formale modifica del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale e regionale.

Art.15 - Pubblicità del regolamento

1. 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.16 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento abroga e sostituisce ogni altro regolamento riguardante le materie disciplinate dal regolamento medesimo o in contrasto con lo stesso ed entra in vigore ad avvenuta esecutività dell'atto deliberativo di approvazione del medesimo.