



Comune di Licodia Eubea

Città Metropolitana di Catania

Ufficio Tecnico Comunale

Settore Urbanistica – Edilizia Privata

**REGOLAMENTO COMUNALE PER
L’AFFRANCAZIONE DEI TERRENI
GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI ED
ALTRI DIRITTI REALI SITI NEL
TERRITORIO DEL COMUNE DI
LICODIA EUBEA**

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. del



Comune di Licodia Eubea
Città Metropolitana di Catania

Sommario

Premessa	3
Art. 1 – Oggetto del regolamento.....	3
Art. 2 - Affrancazione	3
Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento	3
Art. 4 – Avvio del procedimento.....	4
Art. 5 – Calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione	4
Art. 6 – Conclusione fase istruttoria.....	6
Art. 7 – Spese	7
Art. 8 – Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio	7
Art. 9 – Rinvio dinamico.....	7
Art. 10 – Pubblicità del Regolamento	7
Art. 11 – Entrata in vigore.....	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 del fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro ovvero in prodotti naturali.

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 di un pagamento di un canone annuo.

Nel territorio comunale di Licodia Eubea sono presenti numerosi terreni gravati da "enfiteusi" e "livello" in favore di soggetti privati, nei quali il Comune risulta "concedente".

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 pertanto la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una predeterminata somma.

Ai sensi della Legge n. 607/1966 e Legge n. 1138/1970 così come modificata dalla Legge n. 270/1974, nonché dalla Sentenza n. 143 del 23/05/1987 della Corte Costituzionale, l'affrancazione si opera in ogni caso, anche quando trattasi di enfiteusi urbane o edificate ed **il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico.**

Inoltre, volendo regolarizzare la situazione debitoria del singolo richiedente l'affrancazione del bene, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime **cinque annualità del canone enfiteutico annuo**, come previsto per legge, trattandosi di un debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale.

Tanto così premesso, si disciplina il presente regolamento per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi.

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Il presente Regolamento disciplina gli adempimenti necessari per l'affrancazione di enfiteusi, livelli ed altri diritti reali su beni immobili, in cui il diritto del concedente è il Comune di Licodia Eubea, ai sensi dell'art. 971 e ss. del Codice Civile.

Art. 2 - Affrancazione

Attraverso l'affrancazione, l'enfiteuta o il livellario, ne assume la piena proprietà del bene pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo, così come disposto dall'art. 1 comma 4 della Legge n. 607/1966, dall'art. 9 della Legge n. 1138/1970 come modificata dalla Legge n. 270/1974 e Sentenza n. 143 del 23/05/1997 della Corte Costituzionale.

Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento



La gestione ed il controllo del procedimento di affrancazione è di competenza dell'Area Tecnica – Servizio Urbanistica ed Edilizia, a cui spetta la preparazione degli atti istruttori e la predisposizione delle determinazioni dirigenziali di legittimazione ed affrancazione.

Art. 4 – Avvio del procedimento

Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente (allegato A), indirizzata al Comune di Licodia Eubea – Area Tecnica – Servizio Urbanistica ed Edilizia, corredata di tutti i documenti ritenuti, dal responsabile del procedimento, necessari ed 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 artt. 46-47 del DPR n. 445/2000, nella quale si dichiara espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Il Responsabile del Procedimento, appositamente individuato ai sensi della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., avvia l'istruttoria accertando preliminarmente l'ammissibilità, ovvero il diritto del richiedente, verificando altresì la presenza della documentazione allegata alla richiesta e accertando, limitatamente alla documentazione presente negli archivi, la rispondenza della documentazione prodotta.

In ogni caso in carenza di documentazione, il Responsabile del Procedimento 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 richiesta, il procedimento verrà chiuso con esito negativo, con relativa comunicazione al richiedente.

In ogni caso è fatta salva la presentazione di una nuova richiesta.

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

5.1 Canone enfiteutico

- a) Enfiteusi rustiche (terreno agricolo):** 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 Licodia Eubea è concedente di un contratto di livello o enfiteusi, il pagamento dei canoni dovuti al comune da arte dei livellari/enfiteuti si è interrotto e per tali rapporti non possibile risalire alla data di 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 nel Reddito Domenicale del terreno, ricavabile 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 di operai ed impiegati, Indice generale (senza tabacchi) da un decennio prima della richiesta di affrancazione, secondo la seguente formula:



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

dove:

Ce = canone annuo enfiteutico da determinare (espresso in EURO)

RD = Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in EURO)

1,80 = rivalutazione Reddito Dominicale (art. 3 comma 50 della L. 662/1996)

ISTAT = Rivalutazione Istat. Indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, Indice generale (senza tabacchi) da dieci anni prima la richiesta di affrancazione al 1° gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione.

Esempio:

Terreno su cui determinare il canone enfiteutico avente superficie $S = 9.800 \text{ mq}$ e R.D. = 24,00 € per istanza pervenuta il 10/08/2024.

Coefficiente ISTAT = 1,191

$$Ce = 24,00 \times 1,80 \times 1,191 = 51,45 \text{ €}$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a €. 51,45

- b) **Enfiteusi aree edificabili:** ove il terreno gravato da enfiteusi/livello sia oggetto di cambio di destinazione urbanistica, viene applicata la seguente formula:

$$Ce (€) = Ved \times Sr (1\%)$$

dove:

Ce = canone annuo enfiteutico da determinare (espresso in EURO)

Ved = Valore di mercato ai fini IMU, determinato dal prezzo al mq di cui alla delibera di Consiglio Comunale predisposta annualmente (espresso in EURO).

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

- c) **Enfiteusi urbane (aree edificate):** ove sul terreno gravato da enfiteusi/livello insista un fabbricato realizzato dall'enfiteuta o livellario, il canone annuo 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 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 la formula applicata sarà la seguente:

$$Ce (€) = Rc (€) \times Cm \times Ip (25\%) \times Sr (1\%)$$

dove:

Ce = canone annuo enfiteutico da determinare (espresso in EURO)



Rc = Rendita catastale immobile (espresso in EURO)
Cm = coefficienti moltiplicatori previsti per legge
Sr = equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Esempio:

Immobile categoria A/7 con rendita catastale di € 900,00, senza agevolazioni per prima casa

$$Ce = 900,00 \times (1,05 \times 160) \times 25\% \times 1\% = 378,00 \text{ €}$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 378,00

5.2 Affrancazione

Ai sensi della Legge n. 607/1966 e Legge n. 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23/05/1997, 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 moltiplicare lo stesso per 15.

Inoltre, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone enfiteutico annuo (nel caso di mancato versamento dello stesso canone), trattandosi di debito reale, la cui riscossione ha una prescrizione quinquennale.

Pertanto sarà applicata la seguente formula:

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

dove:

Vaf: valore di affrancazione

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in EURO)

Esempio enfiteusi rustica

Stabilito il canone annuo enfiteutico per il terreno pari ad € 51,45, il valore di affrancazione sarà il seguente:

$$Vaf = (51,45 \times 15) + (51,45 \times 5) = \text{€ 1.029,00}$$

Esempio enfiteusi urbana

Stabilito il canone annuo enfiteutico per l'immobile pari ad € 378,45, il valore di affrancazione sarà il seguente:

$$Vaf = (378,45 \times 15) + (378,45 \times 5) = \text{€ 7.596,00}$$

P.S. Nel caso in cui il livellario risulti in regola con i pagamenti dei canoni, non è dovuto il pagamento relativo all'ultimo quinquennio, il valore dell'affrancazione è pari a:

$$Vaf (\text{€}) = Ce \times 15$$

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, secondo quanto stabilito nel precedente art. 4, nonché l'IBAN sul quale effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse all'Ente.

A seguito della ricezione del pagamento, il responsabile del Servizio con propria Determina Dirigenziale provvederà ad emettere l'atto di affrancazione, che potrà essere registrato con le agevolazioni fiscali di cui all'art. 2 della Legge n. 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 effettuate dal richiedente.

Art. 7 – Spese

Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello o enfiteusi 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 etc...)

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

Il richiedente, dopo avere effettuato gli adempimenti di cui alla lettera b), dovrà fornire a questo Ente copia dei relativi documenti ed 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/visura catastale storico, si potrà accedere 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.

È abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente regolamento.

Art. 10 – Pubblicità del Regolamento

Copia del presente regolamento, conformemente all'art. 22 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente e tenuta a disposizione del pubblico, affinché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 11 – Entrata in vigore

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