

Delibera n.34

# COMUNE DI CIMINÀ

Provincia di Reggio Calabria

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto:** *Approvazione Regolamento comunale per affrancazione canoni livellari.*

L'anno duemilasedici addì VENTICINQUE del mese di NOVEMBRE alle ore 13,00 convocato dal Presidente come da avvisi scritti in data 22.11.2016 consegnati a domicilio dal Messo Comunale Incaricato, come da sua dichiarazione, si è riunito nella sede Municipale di Ciminà sotto la presidenza del Presidente Dott. Domenico Polifroni in sessione ordinaria di prima convocazione, il Consiglio Comunale composto dai sigg.:

<i>N. Ord</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<b>Presente</b>
1)	POLIFRONI dr. DOMENICO	SI
2)	POLIFRONI FELICE	SI
3)	MASSARA DOMENICO	NO
4)	POLIFRONI Dr NICOLA	SI
5)	ZUCCO FILIPPO	SI
6)		
7)		

**PRESENTI N. 4**

**ASSENTI N. 1**

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa MARIA LUISA CALI';

Il Presidente accertato il numero legale dei presenti 4 consiglieri presenti su 6 consiglieri in carica dichiara aperta la seduta;

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

1. Il Responsabile del servizio, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso parere favorevole;
2. Il Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso parere favorevole;

Ai sensi del D.L.vo n° 267/2000, per come riportato in calce alla presente alla presente,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE :

- l'enfiteusi è un diritto reale su proprietà altrui caratterizzata dal fatto che il proprietario di un terreno, concedente, cede ad altri, enfiteuta, il dominio utile di un fondo in perpetuità o per un periodo di tempo non inferiore a venti anni con il pagamento di un canone annuo in denaro o in prodotti alimentari (canone enfiteutico);
- l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare proprietario del fondo pagando al nudo proprietario una determinata somma detta valore di affrancazione risultante dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971 c.c.);
- tra gli obiettivi dell'Amministrazione vi è quello della ricognizione, stima e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- Nel territorio del Comune di Gioiosa Ionica insistono, ab immemorabili, diversi terreni, costituenti patrimonio comunale, gravati da livello;

### ATTESO CHE :

Pur non essendovi 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, c. 14 della L. n. 122/2010, che ha aggiunto il c. 1 bis all'art. 29 della n. 52 del 27.02.1985, 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;

**DATO ATTO** che nell'ottica di venire incontro ai cittadini nel rispetto di tale ultima disposizione di legge, l'Amministrazione comunale ha intenzione di avviare la procedura di affrancazione per tutti i terreni gravati da livello o da enfiteusi o comunque da un diritto del concedente per i quali venga presentata istanza;

**DATO ATTO**, altresì, che ad oggi sono state già presentate richieste in tal senso, nonché considerato che:

- L'Amministrazione comunale, in caso di specifica richiesta da parte dell'enfiteuta, è tenuta a concedere l'affranco dei livelli previo pagamento della somma necessaria comprensiva dei canoni dovuti per gli ultimi cinque anni;
- Con il trascorrere degli anni, nella maggior parte dei casi, si è interrotto il pagamento dei canoni enfiteutici dovuti al Comune da parte dei livellari interessati e che in ordine a tali ultimi rapporti non è possibile risalire alla data della relativa costituzione ed alla determinazione, del canone originariamente fissato, sia a causa del tempo trascorso sia per l'irreperibilità dei relativi atti nell'archivio comunale;
- occorre procedere dunque alla regolarizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di livello, con conseguente attribuzione ai medesimi della piena titolarità, ove intendano effettuare l'affrancazione del canone, in quanto trattasi di terreni che non sono più indispensabili al conseguimento delle finalità di questo Comune essendo in possesso di privati oramai da considerevole tempo, per cui, nella maggior parte dei casi, il comune non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi, trattandosi di concessioni prive di alcuna utilità pratica; di maggior utilità per il comune è anzi, accertare eventuali richieste di affrancazione e di favorire tale processo ;
- In particolare, ribadito quanto riportato nell'allegata relazione tecnica nella parte in cui accerta che:
- nel territorio del Comune di Ciminà risultano compresi terreni che sono catastalmente gravati da livello a favore di soggetti privati e per i quali il Comune risulta Ente concedente l'indicazione

catastale del termine livello permane all'attualità, il che non consente il normale aggiornamento catastale e quanto ad esso connesso (compravendite. Donazioni, libero accesso al credito ed ai fondi comunitari e nazionali e simili);

- il livello è da intendersi equiparato a tutti gli effetti al diritto di enfiteusi come sancito da costante giurisprudenza ( Cass. n. 1366/1961;1682/1963-E 1;sez.III,n.64/1997) ;
- il dominio diretto facente capo al Comune di Ciminà è imprescrittibile come si deduce dall'art 1164 del codice civile che riprende l'art. 2115 del codice civile del 1865 abrogato;
- come ribadito dalla giurisprudenza ( Cass. 177/1946;2100/1960;323/1973;4231/1976 ) l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo di possesso a favore dell'enfiteuta, neppure nel singolare caso che ad esso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva;

**CONSIDERATO** pertanto che :

per i terreni in questione è urgente individuare un criterio di calcolo che tenga conto degli ineludibili diritti di questo Comune, alla luce dei principi edotti dalle sentenze della Corte Costituzionale nn. 406/1988 , 143/1997 e 160/2008, 181/2011 in materia di aggiornamento del canone enfiteutico, tenuto conto, come già premesso, che il rapporto di livello è stato equiparato dalla costante giurisprudenza a quello dell'enfiteusi, per cui sono da richiamarsi le norme dettate in questa materia dal codice civile;

**PRECISATO** :

- CHE successivamente alle pronunzie della Corte Costituzionale, il legislatore nazionale non è ancora intervenuto a disciplinare la materia, con la conseguenza che si è venuta a determinare un vuoto legislativo e la riviviscenza delle norme codicistiche;
- CHE nella generalità dei casi, come già innanzi accennato, non è possibile risalire, nè dagli atti d'ufficio né dalla domanda presentata dal richiedente, all'ultimo canone certo corrisposto, e pertanto, anche in relazione al vuoto legislativo che non individua specifica norma di riferimento, l'Amministrazione ha incaricato il Responsabile U.T.C. di redigere una esaustiva relazione che individui un criterio congruo ed utile al fine di determinare, in primo luogo il canone e, quindi, il prezzo di affrancazione.

**VISTA:**

la relazione tecnica, all'uopo elaborata dal Responsabile del UTC, *Arch. A. Tallarida*, ivi allegata per formare parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, con la quale si propone, in ragione della necessità di tenere conto delle gravi criticità sociali ed economiche in cui si trova la comunità e per far sì che sia idoneo a mantenere adeguata la corrispondenza con l'effettiva realtà economica, la determinazione del giusto canone enfiteutico secondo i passaggi che seguono :

1) per garantire la più ragionevole equità, rispetto alle condizioni economiche e sociali, la determinazione del canone seguirà il criterio del Reddito Domenicale;

- si determina il canone base considerando congrua la rivalutazione dell'80%;
- il prezzo di affrancazione corrisponderà a quindici volte il canone rivalutato;
- al prezzo di affrancazione, esclusi i canoni pregressi non pagati e non in prescrizione, potrebbero applicarsi le seguenti riduzioni e/o agevolazioni (cumulabili tra loro) :
  - riduzione permanente del 20% se i cittadini interessati si dedicano alla coltivazione del fondo e/o ad attività di allevamento, del tipo coltivatori diretti (CD) , imprenditori agricoli (IA) , imprenditori agricoli a titolo professionale (IAP) , ed iscritti come tali alla previdenza agricola;
  - riduzione permanente del 10% per chi non rientra nelle condizioni sopra riportate;
  - riduzione temporanea, da definire in sede di discussioni con gli Organi Amministrativi, legata alla tempistica della presentazione della domanda, alla tempistica del pagamento e alla residenza.

**RIBADITO** che questo Comune non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi trattandosi di concessioni prive di alcuna utilità pratica;

**RITENUTO**, pertanto, di maggiore utilità per l'Ente accettare le eventuali richieste di affrancazione, anzi, favorire tale processo anche in considerazione del vantaggio che l'affranco del canone produce nei confronti degli enfiteuti;

**PRECISATO** che l'affrancazione è consentita solo se l'enfiteuta è in regola con il pagamento del canone per gli anni precedenti;

**RITENUTO** laddove l'enfiteuta non abbia provveduto al pagamento dei canoni di dover disporre la regolarizzazione della posizione debitoria, prevedendo l'obbligo della corresponsione all'Amministrazione limitatamente alle ultime 5 annualità ai sensi dell'art. 2948 c.c. ritenendo prescritti i precedenti canoni;

**RITENUTO** di poter approvare i criteri individuati dall'U.T.C. e meglio descritti nella relazione allegata;

**CONSIDERATO** che spetta all'enfiteuta il diritto di affrancazione, ovvero la facoltà concessagli dalla normativa di diventare proprietario del fondo pagando l'importo risultante dalla capitalizzazione del canone annuo;

**ATTESO** che nulla-osta all'affrancazione dei livelli, censi enfiteutici in questione;

**RITENUTO**, dunque, di dover recepire le proposte indicate dall'U.T.C. nell'allegata relazione e di dover, quindi, calcolare la somma dovuta per l'affrancazione dei terreni, in base alle formule in essa descritte;

**DATO** atto che l'affrancazione non comporta per l'amministrazione comunale alcun onere economico anzi determina l'introito degli importi versati per l'affrancazione dei canoni;

**VISTA** la L. n. 607 del 22.07.1966;

**VISTA** la L. n. 1138 del 18.12.1970;

**VISTA** la sentenza della Corte Costituzionale n. 406/1988;

**VISTA** la sentenza della Corte Costituzionale n. 143/1997;

**VISTE** le sentenze della Corte Costituzionale n. 37/1969 e n. 160/2008;

**VISTA** la sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011;

L.R. 21/8/2007 n. 18 ;

L. 1766/27 art. 10 ;

**VISTI** gli articoli 971,972 e 973 del Codice Civile,

**VISTO** che sono stati formulati i pareri d favorevoli in ordine alla regolarità Tecnica e contabile ai sensi dell'art.49 della legge 267/2000 e s. m. i. ;

**CON VOTI** favorevoli ed unanimi,

### **DELIBERA**

- 1) **di esprimere** formale atto di indirizzo al fine di procedere all'affrancazione dei terreni appartenenti al patrimonio comunale, gravati da enfiteusi da parte dei privati che ne facciano richiesta,approvando la parte narrativa che qui si intende interamente trascritta;
- 2) **di approvare** l'allegata relazione dell'UTC, *Arch. A. Tallarida*, contenente i criteri che dovranno regolare l'affrancazione degli immobili dai canoni enfiteutici, censi, livelli, ed altri analoghi diritti reali,parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 3) **di adottare**, sulla scorta della predetta relazione, la determinazione del canone annuo che deve essere corrisposto dall'enfiteuta;
- 4) **di approvare** il regolamento comunale per l'affrancazione di canoni enfiteutici gravanti sui fondi concessi in livello, composto da n. 12 articoli, che si allega alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale;

- 5) **di stabilire** che l'affrancazione è consentita solo nel caso in cui l'enfiteuta sia in regola con il pagamento del canone enfiteutico per gli anni precedenti;
- 6) **di stabilire**, laddove l'enfiteuta non abbia provveduto al pagamento dei canoni, l'obbligo per lo stesso di regolarizzare la posizione debitoria liquidando all'amministrazione comunale l'importo degli arretrati degli ultimi 5 anni;
- 7) **di dare atto** che gli interessati dovranno farsi carico della predisposizione della documentazione necessaria al completamento della procedura ed assumere, oltre al pagamento dei canoni dovuti, anche tutte le spese previste per la stipula, registrazione, trascrizione, diritti, bolli e ogni altro onere necessario alla formalizzazione dell'affrancazione;
- 8) **di dare atto** che nell'eventualità di modifiche per successione o vendita, delle generalità dell'enfiteuta, l'affrancazione si intende autorizzata al nuovo titolare e di dare atto che l'adozione del presente atto non comporta oneri economici a carico dell'ente;
- 9) **di autorizzare** espressamente l'ufficio del territorio di Reggio Calabria alla cancellazione del vincolo dai registri Catastali con esonero espresso da ogni responsabilità ed ingerenza;
- 10) **di dare mandato** al responsabile dell'UTC, *Arch. A. Tallarida*, affinché provveda all'adozione di ogni atto di competenza che si renda necessario a regolarizzare la situazione in essere in esecuzione del presente provvedimento;
- 11) **di incaricare** quindi il suddetto responsabile affinché dia la massima pubblicità alla presente iniziativa al fine di consentire ai livellari di presentare richiesta di affrancazione;
- 12) **di procedere** all'affrancazione, ove ne venga fatta apposita richiesta dai soggetti titolari, previo avvenuto accertamento di tutte le posizioni riconducibili al rapporto di livello, come esposto nella relativa parte della premessa, nonché dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa;
- 13) **Di dichiarare** con successiva identica votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000.

# COMUNE DI CIMINA'

## PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

### RELAZIONE TECNICA

L'**enfiteusi** è un diritto reale di godimento su una proprietà altrui.

Retaggio dell'epoca del feudalesimo. L'enfiteusi fu uno *strumento* amministrativo particolarmente utilizzato dalla chiesa romana tra il VII-VIII secolo, per regolarizzare la cessione o la concessione del fondo, nei confronti dell'aristocrazia bizantina e successivamente longobarda. Ciò faceva parte del piano politico che la Chiesa di Roma attuò per assimilare le frange politiche e assicurare una stabilità politica in Italia. Il contratto poteva avere un tempo di 29 anni. Ha trovato regolamentazione nel Codice Civile del 1942 agli articoli 957-977 del libro terzo della proprietà, al fine di incentivare la produttività delle terre grazie all'attività degli agricoltori.

Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione per il preciso disposto dell'art. 1164 del Codice Civile: si può usucapire solo il diritto dell'enfiteuta, mentre il dominio diretto è imprescrittibile; ai sensi dell'art. 1164 del Codice Civile (e prima ancora l'art. 2116 del vecchio Codice Civile abrogato), l'enfiteuta non può usucapire il diritto del concedente; secondo svariate pronunce della Cassazione (4231/1976 - 323/1973 - 2904/1962 - 2100/1960 - 177/1946), tutte concordi, "l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutarne il titolo del possesso, neppure nel singolare caso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva". Di ciò si ritrovano numerose conferme giurisprudenziali, ad esempio una recente T.A.R. Sicilia Catania Sez. II, Sent. 03.08.2012, n. 1988, con in questa anche citate Cass. 4231/1976 - 323/1973 - 2904/1962 - 2100/1960 - 177/1946).

L'esercizio del potere di ricognizione di cui all'art. 969 si applica solo per le enfiteusi a tempo (casi singolari), e non riguarda quindi le enfiteusi perpetue: ai sensi dell'art. 958 del Codice Civile le enfiteusi sono perpetue quando non viene stabilita la durata; le enfiteusi in cui non viene fissato un termine sono a tutti gli effetti perpetue; come tali, non va esercitato nessun potere di ricognizione in quanto, ai sensi dell'art. 1164 del Codice Civile, se non muta il titolo del possesso dell'enfiteuta, tale enfiteuta non può usucapire la proprietà e quindi il canone non è prescritto; la ricognizione è un diritto riconosciuto al concedente (e non un dovere) per impedire all'ex enfiteuta (ma solo per le enfiteusi a tempo, dopo la loro scadenza) di usucapire il terreno. "Trattasi, quindi, di una mera facoltà e non di un obbligo, nel senso che il concedente, se non vuole esercitarla, non perde, per ciò solo, il suo diritto sulla cosa" (Cass. 2904/1962).

In pratica, la corretta applicazione dell'art. 1164 del C.C. (chi ha il possesso corrispondente all'esercizio di un diritto reale su cosa altrui non può usucapire la proprietà della cosa stessa, se il Titolo del suo possesso non è mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il diritto del proprietario. Il tempo necessario per l'usucapione decorre dalla data in cui il Titolo del possesso è stato mutato) prevede che, chi volesse usucapire il diritto del concedente, dovrebbe innanzitutto fare opposizione contro il diritto del proprietario e solo dopo 20 anni può usucapire, dinanzi ad un giudice, la piena proprietà.

L'enfiteusi è, fra i diritti reali su cosa altrui, quello di più esteso contenuto, al punto di essere stato considerato nei secoli precedenti come una forma di "piccola proprietà" e secondo la dottrina dominante è il proprietario ad avere un diritto subordinato a quello dell'enfiteuta, (tant'è che tuttora si ritiene che il cosiddetto "dominio utile" spetti all'enfiteuta, a differenza del caso di usufrutto, in cui il dominio utile spetta al nudo proprietario).

Il livellario o enfiteuta è colui al quale spetta il godimento di un bene che però non gli appartiene, infatti la concessione di un qualunque bene non scaturisce in un'acquisizione automatica della proprietà. La proprietà resta sempre in capo al concedente, detto anche *direttario* fino a quando il livellario non chiede l'affrancazione del canone e diventa in questo caso, proprietario del bene.

L'enfiteusi è un diritto perpetuo o, se è previsto un termine, ha durata non inferiore a venti anni. Non è però suscettibile di subenfiteusi. Ha per oggetto tradizionalmente fondi rustici, ma dalla legislazione speciale è stata estesa anche ai fondi urbani.

Sulle visure catastali è possibile trovare, nell' intestazione, la dicitura "Comune Concedente" e ditta "livellario" o "enfiteuta"; tale dicitura può nascondere almeno quattro casi:

- 1- un terreno allodiale ex civico e gravato da un canone (demaniale) di natura enfiteutica;
- 2- un terreno civico oggetto di quotizzazione ai sensi della Legge 1766/1927, concesso a titolo di enfiteusi;
- 3- un terreno non civico rientrante nel patrimonio disponibile dell'ente e dato in enfiteusi ai sensi del Codice Civile.
- 4- terreno civico arbitrariamente occupato (usurpo) rientrante nel patrimonio indisponibile del Comune (ai sensi della Legge speciale 1766/1927);

Il livellario o enfiteuta è colui al quale spetta il godimento di un bene che però non gli appartiene, infatti la concessione di un qualunque bene non scaturisce in un'acquisizione automatica della proprietà. La proprietà resta sempre in capo al concedente, detto anche direttario fino a quando il livellario non chiede l'affrancazione e diventa in questo caso, proprietario del bene (art. 971 C.C.).

L'enfiteusi è un diritto perpetuo o, se è previsto un termine, ha durata non inferiore a venti anni (art. 958 C.C.). Non è però suscettibile di subenfiteusi (art. 968 C.C.). Ha per oggetto tradizionalmente fondi rustici, ma dalla legislazione speciale è stata estesa anche ai fondi urbani.

L'enfiteusi si estende anche ai fabbricati edificati su terreni gravati da canone enfiteutico, ossia tutto ciò che è costruito su terreno gravato da canone enfiteutico diviene gravato dal canone anch'esso per accessione.

Sul fondo l'enfiteuta ha la stessa facoltà di godimento che spetta ad un proprietario (art. 959 c. c.), ma con due obblighi specifici:

1. di migliorare il fondo;
2. di corrispondere al nudo proprietario ("concedente") un canone periodico (una somma di danaro ovvero una quantità fissa di prodotti naturali), per la cui determinazione l'autonomia delle parti è vincolata dai criteri previsti dalle leggi speciali in materia.

A questo proposito, la determinazione del canone si distingue in base alla tipologia di enfiteusi:

1. **enfiteusi su fondo agricolo:** la normativa prevede che la misura del canone non può essere sproporzionata rispetto al valore di mercato del bene su cui grava il livello, ma che questo sia periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata, con una ragionevole approssimazione la corrispondenza all'effettiva realtà economica. (Corte Costituzionale sent. 406 del 7 aprile 1988 (cfr. all. 13) e sent. 143 del 23 maggio 1997 (cfr. all. 14) . Proprio in relazione a queste sentenze è stato dichiarato illegittimo il metodo di calcolo che prendeva il reddito dominicale come valore di riferimento, proprio perché obsoleto e non più rispondente agli attuali parametri di mercato (e quindi potrebbe ben utilizzarsi, ad esempio, o un reddito dominicale rivalutato o il Valore Agricolo Medio).

2. **enfiteusi su fondo edificabile:** il valore del canone di dette aree non può essere determinato sulla base delle enfiteusi rustiche onde evitare operazioni speculative, ma ad esso si deve pervenire applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento [Consiglio di Stato parere n. 661/1998, Ministero delle Finanze nota del 26 ottobre 2000 (es. valore I.C.I.).

3. **enfiteusi su fondo edificato:** i fabbricati costruiti su terreni gravati da livello non possono essere considerati migliorie (Avvocatura dello Stato nota n.8475 del 19.12.1991, l'attività di miglioria che è richiesta all'enfiteuta, deve ritenersi intrinsecamente connessa alla natura del fondo stesso; mentre esula completamente da ciò ogni attività di trasformazione edilizia (Consiglio di Stato parere n. 661/1998). Il fabbricato pertanto risulta acquisito per accessione dal concedente in quanto proprietario dell'area.

L'affrancazione è l'acquisto della proprietà da parte dell'enfiteuta mediante il pagamento di una somma pari a quindici volte il canone annuo (art. 971 C.C.). Il diritto di affrancazione è un diritto potestativo dell'enfiteuta: il concedente non può rifiutarsi di prestare il proprio consenso. È infatti

vero anche l'inverso, ossia che il concedente non può obbligare il livellario ad affrancare se quest'ultimo intende pagare il canone annuo.

Il diritto di enfiteusi è suscettibile di comunione ("coenfiteusi"), ma non può costituirsi su una quota del fondo indiviso, giacché l'obbligo di migliorare il fondo presuppone la piena materiale disponibilità di questo da parte dell'enfiteuta.

Al concedente spetta il diritto di domandare al giudice la devoluzione del fondo, ossia l'estinzione del diritto di enfiteusi:

1. se l'enfiteuta non adempia l'obbligo di migliorare il fondo;
2. se non paga due annualità di canone.

Fra domanda di devoluzione ed affrancazione prevale la seconda (art. 973 C.C.).

Una causa di estinzione dell'enfiteusi è il perimento totale del fondo (art. 963 C.C.).

### **Sulla metodologia di calcolo dei canoni enfiteutici (*Reddito Dominicale rivalutato oppure Valori Agricoli Medi*) e del corrispondente capitale di affranco.**

In merito al calcolo dei canoni enfiteutici [*il terreno è di proprietà del concedente, nella nostra fattispecie del Comune*] , con norme che fanno espresso riferimento ai redditi dominicali [*Legge 607/1966 (Norme in materia di enfiteusi e prestazioni fondiari perpetue)* , *Legge 1138/1970 (Nuove norme in materia di enfiteusi)* , e *altre norme*] , alla luce di quanto detto e della giurisprudenza in merito [*Cassazione Civ. 13595/2000; Corte Costituzionale sentenze 145/1973 e 406/1988, 74/1996, 143/1997 , 318/2002, 160/2008 e ordinanza 600/1988*, appare evidente come non sia possibile utilizzare il reddito dominicale non rivalutato (cioè non si può utilizzare quello presente sulle attuali visure catastali e riferito al lontano 1979) , perché appare oggi del tutto consolidato il concetto che ci debba essere corrispondenza tra "il canone" e la "effettiva realtà economica"; in pratica, l'utilizzazione - sic et simpliciter - del reddito dominicale esporrebbe a concreti rischi di danni erariali per gli Enti che dovessero adottarlo senza una giusta rivalutazione.

In questo senso, peraltro, va inteso quanto affermato dalla Cassazione : "*il capitale di affrancazione, qualora rimanesse ancorato ai dati catastali del 1939, considerati inadeguati anche ai fini fiscali, verrebbe determinato in un ammontare talmente esiguo da trasformare l'affrancazione in una sostanziale ablazione della proprietà senza un serio ristoro per il concedente*" (cfr. *infra Cassazione Civ. 13595/2000*).

In ogni caso, affinché ci sia corrispondenza tra "il canone" e la "effettiva realtà economica", il reddito dominicale rivalutato non deve essere minore dell'indennità di esproprio, come dettato dalla Agenzia del Territorio (*Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi*) con la propria Circolare prot. 29104 dell'11/05/2011, per i canoni enfiteutici, censi e livelli gravanti sui terreni soggetti ad enfiteusi di cui al Codice Civile;

secondo l'autorevole direttiva dell'Agenzia del Territorio, per la determinazione della indennità di esproprio vanno utilizzati i Valori Agricoli Medi (cosiddetti VAM) che le Regioni aggiornano annualmente per il calcolo delle indennità di esproprio; posto che ai sensi delle leggi n.607/1966 e n.1138/1970 il capitale di affranco dei fondi enfiteutici è pari a 15 volte il canone periodico annuo, tale Circolare testualmente recita :

" ... omissis ..... *Da quanto enunciato consegue, in linea di principio, che ogniqualvolta il reddito dominicale rivalutato risulti inferiore a tale soglia, il canone andrà di fatto rapportato a tale diversa misura pari alla quindicesima parte dell'indennità di esproprio; con conseguente aggiornamento anche del capitale di affranco che, in tal caso, sarà pari per l'appunto all'indennità di esproprio*" , ed ancora :"*... omissis ... Per quanto detto può quindi concludersi che, anche con riferimento alle enfiteusi rurali antecedenti al 1941 , il capitale di affranco ed i canoni enfiteutici andranno determinati facendo ricorso al criterio dell'indennità di esproprio [e cioè al VAM , n.d.r. ] e non , piuttosto , a quello del reddito dominicale rivalutato non più rispondente all'effettiva realtà economica*" .

Resterebbe, evidentemente, da precisare quanto può valere la "giusta indennità di esproprio" .



Allo scopo possono usarsi i valori agricoli medi (VAM) dei terreni, che sono stime di riferimento, espressi in Euro per ettaro, utilizzati per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili. Le Regioni, per le finalità derivanti dall'applicazione della normativa in materia di espropriazione per pubblica utilità, pubblicano annualmente il valore agricolo medio dei terreni liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

I VAM introdotti con la Legge 865/1971 hanno costituito per lungo tempo il punto di riferimento normativo attraverso cui determinare l'indennità di esproprio per le aree non edificabili assimilando a queste ultime anche le aree a destinazione agricola. I VAM avevano ed hanno il difetto di non tenere conto delle caratteristiche peculiari (intrinseche ed estrinseche) di uno specifico bene accomunando tutti nell'ambito di una regione agraria che comprende diversi Comuni che presentano il più delle volte condizioni assai diverse tra Comuni e nell'ambito dello stesso Comune. In numerosi casi è intervenuta la Suprema Corte di Cassazione e/o la Corte Costituzionale per dettare norme di indirizzo giurisprudenziali e di legittimità costituzionale

**La Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10.06.2011 ha abrogato i comma n. 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) relativamente all'applicazione dei VAM, ma i VAM non sono "andati in disuso" e continuano ad avere una loro applicazione.**

La detta sentenza C.C. n.181/2011 ha, di fatto, introdotto il principio secondo cui l'indennizzo va valutato non solamente secondo parametri astratti e applicati "sic et simpliciter", bensì caso per caso tenendo conto delle caratteristiche peculiari del bene e della sua potenziale utilizzazione economica.

La sentenza afferma che *«ancorché non possa escludersi che valore di mercato e valore agricolo medio (VAM) di tali categorie di immobili siano talvolta, in concreto, coincidenti, non v'è dubbio che assai spesso il primo valore risulti (anche notevolmente) superiore al secondo, in quanto l'appetibilità di un terreno sul mercato non dipende solo dalla sua edificabilità, ma da molteplici altri fattori, primi fra tutti la sua posizione e le concrete possibilità di suo sfruttamento per fini diversi dalla coltivazione»*.

In definitiva al fine di determinare l'indennità di esproprio i relativi parametri non possono essere dipendenti esclusivamente dalla natura edificatoria del bene. Con questo, tuttavia, non si vuole negare che le aree edificabili e quelle agricole o non edificabili abbiano carattere disomogeneo ma si intende semplicemente affermare che, anche per le aree agricole e per quelle non edificabili è sempre necessario che l'indennità espropriativa sia in rapporto ragionevole con il loro valore intrinseco.

Intendendosi qui richiamate le considerazioni sulle questioni legate all'enfiteusi, al canone e modalità con cui determinare il valore di affrancazione, considerando e valutando gli orientamenti dell'Amministrazione Comunale che segnala e sottolinea la necessità di tenere in considerazione le gravi criticità sociali ed economiche in cui si trova la comunità e la quasi totale assenza di un mercato di terreni agricoli e non, si ritiene di poter proporre alla valutazione dell'Organo Politico, la determinazione del giusto canone enfiteutico secondo i passaggi che seguono :

1) per garantire la più ragionevole equità, rispetto alle condizioni economiche e sociali, la determinazione del canone seguirà il criterio del Reddito Domenicale;

- si determina il canone base considerando congrua la rivalutazione dell'80%;
- il prezzo di affrancazione corrisponderà a quindici volte il canone rivalutato;

Inoltre al fine di venire incontro alle esigenze della comunità, alla luce di quanto sopra riportato, si propone altresì, quanto segue:

al prezzo di affrancazione, esclusi i canoni pregressi non pagati e non in prescrizione, potrebbero applicarsi le seguenti riduzioni e/o agevolazioni (cumulabili tra loro) :

riduzione permanente del 20% se i cittadini interessati si dedicano alla coltivazione del fondo e/o ad attività di allevamento, del tipo coltivatori diretti (CD) , imprenditori agricoli (IA) , imprenditori agricoli a titolo professionale (IAP) , ed iscritti come tali alla previdenza agricola;  
riduzione permanente del 10% per chi non rientra nelle condizioni sopra riportate;  
riduzione temporanea, da definire in sede di discussioni con gli Organi Amministrativi, legata alla tempistica delle presentazione della domanda, alla tempistica del pagamento e alla residenza.  
In ragione di tutto quanto sopra esposto, argomentato ed evidenziato, ed in osservanza di quanto indicato dall'Amministrazione Comunale, si rimette la presente Relazione al Consiglio Comunale affinché possa prenderne atto soprattutto per quanto attiene il criterio di aggiornamento e determinazione dei canoni e delle relative eventuali affrancazioni, eventualmente da normarsi attraverso apposito Regolamento Comunale.

Ciminà, Ottobre 2016

**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale**

**f.to Arch. Alessandro Tallarida**

**COMUNE DI CIMINA'**  
**PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA**

**Regolamento per  
l'affrancazione di canoni  
enfiteutici  
gravanti sui fondi  
concessi in livello**

## **Art. 1) Oggetto del Regolamento**

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

## **Art. 2) Gestione e controllo del procedimento**

1. La gestione e il controllo del procedimento di cui trattasi è di competenza dell'Ufficio Tecnico comunale, a cui spettano in particolare:

la preparazione degli atti istruttori;  
la ricerca storica della documentazione;  
la redazione degli atti di rilevanza esterna;  
la predisposizione degli atti deliberativi.

2. Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in capo alle seguenti Strutture Comunali:

- la Giunta Comunale per l'approvazione dello schema di atto di affrancazione individuale;
- Responsabile Ufficio Tecnico (o la Segretaria Comunale) comunale per la firma dell'atto di affrancazione (Contratto di affrancazione enfiteutica), in nome e per conto del Comune di Ciminà;
- Responsabile Ufficio ragioneria comunale per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili e per la cancellazione del livello dagli archivi Comunali se esistenti;
- Segretario Comunale per redarre l'atto di affrancazione.

## **Art. 3) Atto introduttivo del procedimento: parte I - La documentazione**

1. I proprietari o gli aventi titolo possono richiedere l'affrancazione dei terreni sui quali grava un canone enfiteutico o "livello", se siano di natura agricola, edificabile se previsto dal Piano Regolatore Generale o su cui sono stati realizzati fabbricati, presentando apposita richiesta indirizzata al Sindaco ed al Responsabile Ufficio Tecnico Comunale.

2. Il Responsabile del procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente.

## **Art. 4) Atto introduttivo del procedimento: parte II - La documentazione**

1. La richiesta da parte dall'enfiteuta o livellario deve essere corredata da tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione e precisamente:

- visura catastale aggiornata a non meno di 45 giorni dalla data di presentazione della domanda;
- copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita);
- copia del permesso a costruire, sanatoria edilizia o domanda di condono edilizio legge 47/1985, n. 649/1994 o n. 326/2003 corredata dai relativi versamenti al Comune di Ciminà per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- certificato di destinazione urbanistica uso stipula nei soli casi di affrancazione terreni;
- certificato (o autocertificazione) di stato civile del proprietario o di tutti gli altri proprietari richiedenti l'affrancazione;
- per i richiedenti coniugati, estratto del Certificato di matrimonio, da cui si evinca la comunione o separazione dei beni tra coniugi;
- dichiarazione della residenza e del domicilio al momento della presentazione dell'istanza;
- documento di riconoscimento in corso di validità;

- qualora, i beni oggetto di dell'affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari.

### **Art. 5) Istruttoria parte I - Accertamento del diritto**

Il Responsabile del procedimento, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di affrancazione, verifica se esiste copia della documentazione in Comune e procede all'istruttoria e richiede ove ravvisato integrazioni della pratica.

### **Art. 6) Istruttoria parte II- Calcolo del Canone Enfiteutico**

Il canone enfiteutico per terreni agricoli è ricavato dal reddito domenicale risultante dalle visure catastali rivalutalo dell'80% ai sensi dell'art 3 comma 50 della legge 23/12/1996 n. 662. con fa seguente formula:

(Reddito domenicale rivalutato dell'80%)

Il canone enfiteutico per terreni edificabili o edificati è ricavato dalla media tra la rendita iscritta o iscrivibile in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore imposta IMU calcolata ai sensi dell'art 3 comma 4 D.L. 201/2011 e con la seguente formula:

(Valore imposta IMU) + (Rendita catastale) / 2

### **Art. 7) Istruttoria parte III - Calcolo del Capitale di affrancazione**

Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Responsabile del procedimento come da Regolamento per l'alienazione dei beni approvato dal Consiglio Comunale ed è ricavato come segue:

- TERRENI AGRICOLI

Il Capitale di affrancazione sarà ricavato con la seguente formula:

(Reddito domenicale rivalutato dell'80%) x 15

#### Determinazione del reddito domenicale

- Per i terreni agricoli il reddito domenicale sarà quello riportato dalle certificazioni catastali rivalutato dell'80% ai sensi dell'art. 3 comma 50 della legge 23/12/1996 n. 662;

- TERRENI EDIFICABILI O EDIFICATI

Il capitale di affrancazione sarà ricavato (parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato) sulla base della proporzione esistente tra natura agricola e valore fiscale nonché sulla base della proporzione esistente tra la rendita iscritta o iscrivibile in catasto per gli immobili urbani e del relativo valore imposta IMU calcolata ai sensi dell'art. 13 comma 4 D.L. 201/2011 e con la seguente formula:

(Valore imposta IMU) + (Rendita catastale) / 2 x 15

#### Determinazione del valore IMU

Reddito Catastale (art. 13 comma 4 D.L: 201/2011) x aliquota IMU di riferimento della categoria catastale.

## Riduzioni

Saranno applicate, sul capitale di affrancazione, due tipi di riduzioni, una a carattere permanente, l'altra temporanea.

La riduzione a carattere permanente si applicherà nella misura del 20% (ventipercento) al livellario e coltivatore diretto, imprenditore agricolo a titolo principale oppure imprenditore agricolo a titolo professionale, e iscritti come tali nella previdenza agricola, oppure che l'eventuale affittuario che coltiva il terreno appartenga a una delle categorie sopra elencate. Tale riduzione si abbasserà al 10% (diecipercento) qualora il livellario sia diverso dalle categorie sopra citate, o utilizzi il terreno per attività non agricole.

La riduzione a carattere temporaneo avrà un limite temporale e sarà indicata dall'Amministrazione Comunale con apposito atto. Solo per il primo anno, dall'entrata in vigore del presente regolamento, si avrà diritto ai seguenti abbattimenti:

- a) per i residenti nel territorio comunale ..... 10 %
- d) per adesione volontaria all'affrancazione ..... 50%

### **Art. 8 Spese**

Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello sono a carico della parte richiedente.

Le spese si intendono riferite a:

- 14) Il prezzo di affrancazione come determinato ai sensi dell'art. 7;
- 15) Qualora il prezzo di affrancazione come determinato dall'art. 7 risultasse inferiore ad € 200,00 si applicherà un minimo valutato in € 200,00 (duecento);
- 16) Tutte le spese per operazioni catastali di frazionamento necessarie per l'affrancazione;

### **Art. 9 Concessione dell'affrancazione e cancellazione del livello**

La Giunta Comunale vista l'istruttoria del Responsabile approva lo schema dell'atto pubblico di affrancazione demandando al Segretario del Comune di redigere l'atto.

Tutte le spese inerenti l'atto di affrancazione (tasse, bolli ect.) sono a carico della parte richiedente.

### **Art. 10 Livelli non in atti d'Archivio storico**

Per i livelli eventualmente non inclusi negli elenchi dei Registri o non rintracciabile il archivio, ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente alla cancellazione dietro espressa richiesta del livellario cui sono intestati catastalmente i beni.

### **Art. 11 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 tal evenienza, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale.

### **Art. 12 Pubblicità del regolamento**

Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni sarà pubblicato nel sito istituzionale del Comune di Ciminà e tenuto a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

## **Allegato A)**

Il sottoscritto *Arch. Alessandro Tallarida*– Responsabile del servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, in merito alla proposta di deliberazione: “***Approvazione Regolamento comunale per affrancazione canoni livellari***” esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nonché il rispetto della normativa di settore.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**  
**f.to Arch. Alessandro Tallarida**

La sottoscritta *rag. Elisabetta Caruso* – Responsabile del servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, in merito alla proposta di deliberazione “***Approvazione Regolamento comunale per affrancazione canoni livellari***” esprime parere favorevole di regolarità contabile.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**  
**f.to Rag. Elisabetta Caruso**

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

*f.to dott. Domenico Polifroni*

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*f.to Dott.ssa Maria Luisa Calì*

**PARERE FAVOREVOLE**

In ordine alla regolarità tecnica

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**f.to arch. Alessandro Tallarida**

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 19/12/2016 (prot. n. 4139) e vi rimarrà per 15 giorni.

Data: 19/12/2016

**PARERE FAVOREVOLE**

In ordine alla regolarità contabile

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**f.to Rag. Elisabetta Caruso**

**L'Addetto incaricato**

*f.to Reale Rosanna*

Attesto che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Comunale il 19/12/2016 e per 15 giorni consecutivi. Prot. n 4139

Data : 19/12/2016

**Il Segretario Comunale**

*f.to Dott.ssa Maria Luisa Calì*

*Non sottoposta a controllo*

*(D.L.vo n° 267/2000) e Legge Costituzionale 18/10/2001 n. 3*

- **ai sensi dell'art. 134 comma 4;**  
**(perché dichiarata immediatamente eseguibile)**
- ai sensi dell'art. 134 comma 3;  
(perché decorsi 10 gg. dalla pubblicazione)

Data: 19/12/2016

**Il Segretario Comunale**

*f.to Dott.ssa Maria Luisa Calì*

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo

**Ciminà, lì** \_\_\_\_\_

**Il Segretario Comunale**

**Dott.ssa Maria Luisa Calì**

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il \_\_\_\_\_ e per quindici giorni consecutivi, senza reclami ed opposizioni.

Data: \_\_\_\_\_

**Il Segretario Comunale**

*f.to* **Dott.ssa Maria Luisa Calì**