



COMUNE DI CASTELLARANO

Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO

PER L'AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI NEL TERRITORIO COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 28/04/2014
Modificato e integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 30/04/2016
Modificato e integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. __ del __/__/2019

INDICE

Art. 1 - Oggetto

Art. 2 - Normativa di riferimento

Art. 3 - Definizioni

Art. 4 - Fasi del procedimento

Art. 5 - Richiesta di affrancazione

Art. 6 - Istruttoria :

6.1 - Accertamento del diritto

6.2 - Calcolo del capitale di affrancazione

6.3 - Adempimenti degli uffici comunali

6.4 - Adempimenti del livellario

Art. 7 - Spese

Art. 8 - Concessione dell'affrancazione e cancellazione del livello

Art. 9 - Rinvio dinamico

Art. 10 - Pubblicità del regolamento

Art. 11 - Entrata in vigore

All. a) - Schema domanda di affrancazione

Art. 1 - OGGETTO

Il presente Regolamento disciplina il procedimento tecnico-amministrativo per addivenire all'affrancazione dei livelli di beni immobili (enfiteusi rustiche ed urbane), presenti sul territorio comunale, con definizione degli adempimenti necessari da parte dei proprietari livellari e degli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale concedente.

Le norme del presente Regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tali evenienze, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale.

E' abrogata ogni altra norma comunale in contrasto con il presente regolamento.

Art. 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Codice Civile artt. 971, 1866, 1869 approvato con R.D. n. 262 del 16/03/1942;
2. Legge n. 998 del 11/06/1925;
3. Legge n. 1766/1927;
4. Legge n. 607 del 22/07/1966 (nella parte non dichiarata incostituzionale);
5. Legge n. 1138 del 18/12/1970 art.t. 6 e 9 (nella parte non dichiarata incostituzionale);
6. Sentenze Corte Costituzionale n. 406/1988, n. 143/1997 e n. 160/2008.

Art. 3 - DEFINIZIONI

1. "Livello" è un rapporto contrattuale di tipo agrario di origine medioevale ("enfiteusi") che consiste nella concessione di un terreno da parte del proprietario ad un fittavolo dietro pagamento di un canone di affitto. Il livello è un rapporto a carattere reale, in quanto è perpetuo, inerisce al bene ed è trasmissibile per vendita o cessione o a seguito di eredità;
2. "Livellario" o "enfiteuta" è il proprietario del terreno gravato di livello che può richiedere l'affrancazione dello stesso;
3. "Concedente" è l'Ente che, per motivi storici o per diritto acquisito, ha concesso a un cittadino il possesso e il godimento di un'area agricola, per un tempo illimitato, trattenendo la sola nuda proprietà. Per tutti i casi previsti dal presente Regolamento il concedente è il Comune di Castellarano;
4. "Canone annuo" è la somma in denaro dovuta dal livellario al concedente;
5. "Affrancazione" procedimento tecnico-amministrativo in seguito al quale il livellario può acquisire la piena proprietà del bene dietro pagamento di una somma in denaro al concedente.

Art. 4 - FASI DEL PROCEDIMENTO

La gestione e il controllo del procedimento di affrancazione è di competenza del Settore III Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica Edilizia e Ambiente. A tal fine il Responsabile del Procedimento viene individuato nel Capo Settore o da persona da egli delegata.

La procedura per l'affrancazione consta delle seguenti fasi:

- 1) presentazione della richiesta da parte del proprietario livellario interessato;
- 2) istruttoria tecnico-amministrativo-contabile da parte dei competenti Uffici comunali;
- 3) approvazione con determinazione dirigenziale dell'affrancazione di livello;
- 4) redazione dell'atto pubblico di affrancazione con sottoscrizione del Responsabile del Procedimento;
- 5) cancellazione del livello dagli atti Catastali;

Art. 5 - RICHIESTA DI AFFRANCAZIONE

La richiesta da parte dell'enfiteuta deve essere redatta in conformità al modello di cui all'allegato A), corredata da tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione e precisamente:

- a) visura catastale aggiornata,

- b) visura ipotecarie presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari,
 - c) copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita),
 - d) estremi dell'ipoteca (se reperita),
 - e) atto preliminare di vendita / compromesso (se esistente),
 - f) copia conforme del condono edilizio o copia autorizzazione in sanatoria (se esistente),
 - g) certificato di destinazione urbanistica,
 - h) certificato (o autocertificazione) di stato civile del proprietario e/o di tutti gli altri proprietari richiedenti l'affrancazione,
 - i) estratto del certificato di matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi.
- Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari, oppure dal singolo con dichiarazione 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.

Art. 6 - ISTRUTTORIA

6.1 - Accertamento del diritto

Il Responsabile del procedimento verifica se esiste copia della documentazione in Comune, entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta di affrancazione.

La documentazione storica presente in Comune di Castellarano, custodita presso il Settore III è costituita dai seguenti elaborati:

- 1) Elenco delle ditte proprietarie dei terreni alluvionali del Fiume Secchia e livellarie al Comune di Castellarano (luglio-agosto 1922);
- 2) Ruolino delle rendite patrimoniali per l'anno 1963/65/65/66/67;
- 3) Certificati Catastali redatti da UTE Reggio Emilia nell'anno 1958.

Nel caso in cui la documentazione non risultasse in atti aziendali, l'istruttoria viene chiusa con esito negativo, rimanendo possibile riaprirla in qualsivoglia momento presentando ulteriori dati per una nuova ricerca.

L'affrancazione è consentita solo se l'enfiteuta è in regola con il pagamento del canone per gli anni precedenti; laddove l'enfiteuta non abbia provveduto al pagamento dei canoni l'Amministrazione Comunale potrà 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;

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

6.2 - Calcolo del Capitale di affrancazione

Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Responsabile del Procedimento, con la seguente modalità:

- **per i terreni agricoli**, il capitale di affrancazione verrà determinato con il Valore Agricolo Medio (V.A.M. rivalutato), abbattuto del 95%, ottenendo il valore ricapitalizzato. Tale valore verrà moltiplicato per la metratura del terreno soggetto al livello;
- **per i terreni edificabili e/o edificati** il capitale di affrancazione verrà determinato mediando il V.A.M. con il valore venale dell'anno corrente abbattuto ad un ventesimo, al fine di ottenere il valore ricapitalizzato. Tale valore verrà moltiplicato per la metratura del terreno soggetto al livello.
- **per i canoni arretrati** degli ultimi 5 anni, utilizzando il Reddito Domenicale rivalutato ai sensi delle normative vigenti;

La determinazione del reddito dominicale (Art. 28, del D.P.R. 917/1986) avviene mediante l'applicazione di tariffe d'estimo stabilite, secondo le norme della legge catastale, per ciascuna qualità e classe di terreno.

Dette tariffe d'estimo sono sottoposte a revisione ogni dieci anni, o quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni nelle quantità e nei prezzi dei prodotti e dei mezzi di produzione (Art. 28, c. 2, D.P.R. n. 917/1986). Le modifiche derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (Art. 28, comma 4, D.P.R. n. 917/1986).

Il totale da corrispondere è dato dalla somma dei seguenti termini:

- importo di affrancazione = livello capitalizzato + canoni arretrati

6.3 - Adempimenti degli uffici comunali

Una volta redatta l'istruttoria tecnico-contabile l'affrancazione viene approvata con determinazione del Capo Settore III.

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

- Capo Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica Edilizia e Ambiente, per la firma dell'atto notarile di affrancazione, in nome e per conto del Comune di Castellarano;
- Capo Settore Ragioneria e Tributi per la cancellazione del livello dagli archivi Comunali se esistenti;
- Capo Settore Ragioneria e Tributi per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili;

6.4 - Adempimenti del livellario

Il Livellario una volta ricevuta copia autentica della determinazione di approvazione della affrancazione di livello dovrà ai fini della chiusura della pratica svolgere tutti gli adempimenti seguenti.

- 1) Versamento dell'importo di affrancazione presso la Tesoreria Comunale con le modalità descritte in Determina;
- 2) Predisposizione dell'Atto di Rogito con le modalità di cui all'art. 8.

7 - SPESE

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

- a) prezzo di affrancazione come determinato ai sensi dell'art. 6;
- b) corrispettivo richiesto dal Comune per istruttoria della pratica sopralluoghi ecc.... a compenso del servizio fornito pari a una somma forfait di € 150,00;
- c) spese di rogito per cancellazione del livello.

Oltre ai predetti importi da versare prima dell'affrancazione dai livelli, tutte le operazioni catastali di voltura e/o di frazionamento necessarie per l'affrancazione, così come ogni eventuale ulteriore spesa inerente la procedura di affrancazione saranno poste a carico dei richiedenti;

Il Comune può riservarsi il diritto di modificare l'importo proposto, motivandone la discordanza o per intervento del legislatore.

Gli importi relativi al punto a) e b) del presente articolo debbono essere corrisposti al Comune di Castellarano mediante versamento presso l'Istituto Tesoriere del Comune specificando come causale "Affrancazione livello".

Copia di ricevuta di versamento deve essere partecipata al Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica Edilizia e Ambiente del Comune e all'Ufficio Ragioneria, preliminarmente al rogito di affrancazione.

Art. 8 - CONCESSIONE DELL’AFFRANCAZIONE E CANCELLAZIONE DEL LIVELLO

Il richiedente la cancellazione del livello o suo delegato, procede all’affrancazione a proprie cure e spese. L’atto di Affrancazione dovrà essere stipulato in forma pubblica o presso Notaio a scelta del livellario o presso il Segretario Comunale, entro 120 gg dalla data della determinazione di affrancazione.

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 evenienze, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale.

E’ abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente regolamento.

ART. 10 - 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 tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

ART. 11 - ENTRATA IN VIGORE

Ai sensi dello Statuto Comunale il presente regolamento è soggetto a duplice pubblicazione all’Albo Pretorio, dopo l’adozione della deliberazione in conformità delle disposizioni sulla pubblicazione della stessa deliberazione, nonché per la durata di 15 giorni dopo che la deliberazione di adozione è divenuta esecutiva.

All. A) - Schema domanda di affrancazione

Al sig. SINDACO

del Comune di Castellarano

Via Roma n. 7 42014 Castellarano (RE)

e p.c. Al Caposettore Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica Edilizia e Ambiente

Il/I sottoscritto/i, nato/i a Prov. il

..... Cod. Fisc.

residente in cap.

via Provincia di

tel.cell. E-mail

livellario di (specificare se terreno o fabbricato o entrambi)

situato in via

rappresentato nella Conservatoria del Comune competente di

rappresentato al Catasto del Comune di

Foglio mappale sub.

di dominio diretto in virtù di atto rogato da il

consapevole delle conseguenze penali previste dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci

Fa domanda di affrancazione del suddetto livello impegnandosi fin da ora a corrispondere l'importo che verrà richiesto dal Comune, inerente la somma per poter cancellare l'affrancazione stessa, sia relativo alle spese per l'istruttoria e l'espletamento delle pratiche; unita alla presente si allegano i seguenti documenti:

- a) visura catastale aggiornata;
- b) visure ipotecarie presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- c) copia conforme dell'atto di provenienza (successione o compravendita);
- d) estremi dell'ipoteca (se reperita);
- e) atto preliminare di vendita / compromesso (se esistente);
- f) copia conforme del condono edilizio o copia autorizzazione in sanatoria (se esistente);
- g) certificato di destinazione urbanistica;
- h) certificato (o autocertificazione) di stato civile del proprietario e/o di tutti gli altri proprietari richiedenti l'affrancazione;
- i) estratto del certificato di matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi.

Castellarano firma

All. B) - fac simile di contratto di affrancazione

CONTRATTO N. _____ del _____

COMUNE DI CASTELLARANO

Provincia di Reggio Emilia

AFFRANCAZIONE LIVELLO N.C.T. COMUNE DI CASTELLARANO FOGLIO ___ MAPPALE ___

sig _____

Repubblica Italiana

L'anno ____ (_____) addì ____ (_____) del mese di _____ in Castellarano e nella
Residenza Municipale,

Innanzitutto a me _____ nato ad _____, CF: _____, Segretario del Comune di Castellarano, in forza
dei poteri conferiti dall'art. 97 comma 4, lettera c) del D.Lgs. 267/2000, senza la presenza di testimoni in
quanto non richiesti dalle parti né da me ufficiale rogante, sono personalmente comparsi i Signori

1) _____, nato a _____, il quale interviene al presente atto in qualità di
Responsabile del Settore 3 Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente del
COMUNE DI CASTELLARANO, con sede in Castellarano (RE), via Roma 7, codice fiscale
80014590352, P.iva 00718920358, giusto decreto di nomina nr. _____, domiciliato per la
carica presso la sede municipale, in esecuzione alla propria determina a contrarre n° ____ del ____, che si
allega al presente atto sub A) senza lo schema di contratto che si dà per depositato agli atti ;

2) _____, nato a _____ il _____ residente in _____ (_____)
via _____, cf: _____.

Detti componenti, della cui identità personale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, che viene
da me redatto dopo aver indagato la loro volontà e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che con domanda al n. ____ del _____ il signor _____ ha richiesto al Comune di Castellarano
l'affrancazione del livello gravante sull'immobile sito in Castellarano meglio descritto in appresso;

- che l'immobile oggetto di affrancazione è attualmente intestato al sig. _____, nato
a _____ il _____,

- che in forza di _____ l'immobile oggetto dell'affrancazione è stato devoluto
interamente a _____;

- che il Comune con la determina nr. _____ del _____ si è dichiarato disposto a consentire l'affrancazione del livello stesso a condizione che fosse versata nelle casse comunali la somma di €. _____ (euro _____ mi) pari al prezzo di affrancazione calcolato a norma del Regolamento Comunale approvato con Delibera del C.C. n. ____ del _____;

- che il prezzo d'affrancazione è stato regolarmente pagato dal richiedente in data _____ come da attestazione di pagamento nr. _____ rilasciata in data _____ dal Comune di Castellarano.

Tutto ciò premesso le suindicate parti della cui identità personale sono certo ed il Comune di Castellarano, come in premessa rappresentato, con il presente atto,

SI STABILISCE E SI STIPULA QUANTO SEGUE :

1) Il Comune di Castellarano, come sopra rappresentato, riconosce che è stato già versato dal signor _____, come sopra identificato, il prezzo di affrancazione di € _____ (euro _____) come da attestazione di pagamento rilasciata dal Comune di Castellarano in data _____, qui esibita, rilasciando ampia e liberatoria quietanza di saldo.

2) Il Comune di Castellarano, a mezzo del proprio rappresentante, consente l'affrancazione del livello a favore del Comune medesimo e gravante sull' immobile posto in Comune di Castellarano così censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Castellarano al foglio ____ mappale _____, Classe _____, di are ____, ca _____, rd. €. ____, ra. €. _____.

CONFINI: ragioni di cui al foglio _____ mappali nr. _____ salvi altri.

Il Comune di Castellarano, a mezzo del proprio rappresentante, dichiara di liberare il signor _____, nato a _____ l residente in _____ (____) viale _____, cf _____ dal pagamento dal canone annuo e dagli altri pesi reali, ai quali esso Comune avesse diritto, riconoscendo per effetto di affrancazione il sig. _____ unico ed assoluto proprietario del terreno stesso.

3) Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castellarano in data ____ prot.n. _____ che in originale si allega al presente atto sotto la lettera B) dichiarando al riguardo che dalla suddetta data non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Castellarano.

4) Il Comune di Castellarano, come sopra rappresentato, espressamente rinuncia ad ogni ipoteca legale derivante da questo Atto, con esonero del Signor Conservatore dell'Agenzia del Territorio- Servizio Pubblicità Immobiliare del Competente Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Emilia da ogni responsabilità a riguardo.

5) Gli effetti giudici attivi e passivi derivanti dal presente Atto decorrono da oggi stesso.

6) Ai fini della trascrizione del presente atto il signor _____ dichiara che il diritto di livello relativo all'immobile censito al N.C.T. del Comune di Castellarano al foglio _____ mappale _____ è pervenuto allo stesso per _____ atto _____ e pertanto bene personale.

7) Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico del richiedente _____ che richiede i benefici fiscali in sede di registrazione dell'applicazione dell' imposta di registro con aliquota del _____ % con un minimo di € _____ (art. 1 della tariffa allegata al DPR 131/1986 modificato dall'art.10, commi 1 e 2, del d.lgs. 23/2011 e dell'art. 26 del D.L. n. 104/2013, dell'imposta ipotecaria in misura fissa di € _____ (art. 10 comma 3 del d.lgs. n. 23/2011 modificato dell'art. 26 del D.L. n. 104/2013), dell'imposta catastale in misura fissa di €50,00 (art. 10 comma 3 del d.lgs. n. 23/2011 modificato dell'art. 26 del D.L. n. 104/2013), in sede di trascrizione con esenzione della tassa ipotecaria (art.10 comma 3 del d.lgs n.23/2011 modificato dall'art.26 del D.L. n. 104/2013) e dell'imposta di bollo (art.10 comma 3 del d.lgs n. 23/2011 modificato dall'art.26 del D.L. n. 104/2013).

Ai fini fiscali e dell'esazione di diritti di rogito si indica il valore del contratto in €. _____ quale canone di affrancazione .

Io sottoscritto Segretario, a richiesta delle parti qui convenute e costituite , ho ricevuto il presente atto che, letto l'intero atto ai costituiti, omessa la lettura degli allegati per concorde richiesta delle parti che dichiarano di esserne a perfetta conoscenza del loro contenuto, l'hanno approvato dichiarandolo conforme alla loro volontà a me espressa e lo sottoscrivono in calce e a margine dei fogli intermedi e negli allegati sub A) determina nr _____ del _____ senza lo schema di contratto, sub B) visura catastale, sub.C) CDU prot _____ del _____, unitamente a me, dott.ssa _____, Segretario Generale del Comune di Castellarano, Rogante

Il contratto medesimo, dattiloscritto per gran parte da persona di mia fiducia e per il resto completato da me Segretario Rogante, si compone di cinque facciate intere più _____ (_____) righe della sesta fin qui.

Letto confermato e sottoscritto.

Comune di Castellarano sig _____

Il Segretario Rogante
