



CITTÀ DI AGROPOLI

AREA ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO
Servizio urbanistica ed edilizia privata
Ufficio urbanistica

procedura dell'affrancazione. Tale canone ha natura pubblicistica (come confermato dalla Corte dei Conti con delibera/parere n. 18/2006) ed è perpetuo. La demanialità fu trasferita dal bene civico al canone di natura enfiteutica il cui capitale di affrancazione è imprescrittibile in quanto destinato alla collettività per opere che vadano a compensare la perdita del valore dell'area demaniale civica perduta. Si tratta di terreni soggetti a canoni demaniali (di natura enfiteutica), significando che la proprietà del bene si è già trasferita al cittadino e che la eventuale "affrancazione" farebbe venir meno il solo dovere di corrispondere il canone (al concedente, cioè al Comune). Tali canoni derivano da "allodiazione" di antiche proprietà collettive.

2.2 – I terreni "non legittimati" soggetti a canoni, in genere, non sono riscontrabili in atti di cui al punto precedente. In tali casi potrebbe trattarsi di terreni dati in concessione dal Comune a privati, affinché li migliorassero traendone i mezzi di sostentamento per le loro famiglie. Si tratterebbe in tali casi di terreni che, oggi, ovvero già all'impianto catastale, potrebbero comparire con l'intestazione catastale riferita ad uno o più soggetti quali titolari di livello ed al Comune quale concedente, per i quali potrebbe risultare impossibile risalire al periodo in cui il rapporto venne istituito. Tali tipi di terreno non sono di tipo allodiale, e cioè la proprietà è ancora in capo al Comune concedente, ed in genere non risultano gravati da uso civico, ed in tal caso il rapporto di livello (cioè la tipologia di concessione) sarebbe assimilato/equiparato dalla dottrina giuridica e giurisprudenziale, a quello dell'enfiteusi di cui al codice civile (art. 957 e succ.).

Si tratterebbe in tal casi di terreni soggetti a "canoni enfiteutici", significando che tali terreni non sono di tipo allodiale (la proprietà è ancora in capo al concedente, e cioè al Comune).

Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento

La gestione ed il controllo del procedimento di affrancazione è di competenza dell'Area Assetto ed Utilizzazione del Territorio, a cui spetta la preparazione degli atti istruttori e la predisposizione delle determinazioni dirigenziali di affrancazione.

Art. 4 – Avvio del procedimento

Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, indirizzata all'Area Assetto ed Utilizzazione del Territorio, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione.

Qualora vi fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, ovvero dal singolo, ai sensi dell'art. 971 del c.c., allegando dichiarazione ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000, nella quale dichiara espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Il Responsabile del Procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente, verificando la presenza della documentazione allegata alla richiesta e accertando, limitatamente alla documentazione presente negli archivi, la rispondenza della documentazione prodotta. In caso di carenza di documentazione 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, il procedimento verrà chiuso con esito negativo, ferma restando la possibilità di presentare una nuova richiesta.



CITTÀ DI AGROPOLI

AREA ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO
Servizio urbanistica ed edilizia privata
Ufficio urbanistica

Art. 5 – Aggiornamento e determinazione dei canoni ai fini del valore di affrancazione.

5.1 – Terreni legittimati, allodiale, ex Civico, gravati da canone enfiteutico:

a) il canone è stato imposto al momento della legittimazione e/o conciliazione dal Perito Istruttore Demaniale ed iscritto nel ruolo allegato al provvedimento di legittimazione. Su tale ammontare sarà operata l'attualizzazione mediante l'applicazione dei coefficienti di aggiornamento ISTAT, per il periodo che intercorre dalla data di emanazione del provvedimento (legittimazione) all'anno in cui ha luogo l'affrancazione, secondo la seguente formula:

$$C_e (\text{€}) = C_e (\text{€}) \times \text{Coeff. ISTAT}$$

C_e : canone enfiteutico desumibile dal ruolo allegato al provvedimento di legittimazione, da convertire in euro;

ISTAT: rivalutazione in base all'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a decorrere dalla data di emissione del Regio Decreto di Legittimazione e fino al 1° gennaio dell'anno di richiesta dell'affrancazione.

Esempio: Terreno il cui canone enfiteutico, desumibile dai ruoli, allegati ad un Regio Decreto di Affrancazione del 1933 (anno che varia a secondo di quando è stato emesso il Decreto), è pari a lire 100.

$$C_e = 100 \text{ lire} \times \text{rivalutazione coefficiente Istat } 2.201,484 / 1936,27 = \text{euro } 113,70.$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 113,70 (il quale va dovuto al Comune, per l'annualità corrente + recupero degli ultimi 5 anni, ai sensi dell'art. 2948 c.c.)

Per i terreni Legittimati, il capitale di affrancazione, sarà pari al canone diviso per il 5%, in quanto all'epoca della Legittimazione, il Perito determinò il valore dei terreni da legittimare e da questo ottenne il valore del canone, applicando il criterio della capitalizzazione del reddito al tasso legale vigente all'epoca. In pratica, la formula della capitalizzazione è la seguente: $V = c/r$, dove "V" è il valore del terreno, "c" è il canone ed "r" è il saggio d'interesse (che all'epoca delle legittimazioni in questione era il 5%). Va precisare che "V" corrisponde proprio al capitale di affrancazione.

Esempio: $C_e = \text{euro } 113,70 / 5\% = \text{euro } 2.274,00$ (capitale di affrancazione).

RICAPITOLANDO

| CANONE ANNUO (in lire) | CAN. ANNUO AGG. | | ULTIME 5 ANN. | CAP. AFFRANCO | TOTALE DA VERSARE |
|------------------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|-------------------|
| | coeff. ISTAT | Importo (in €) | | | |
| £ 100 | 2.201,484 | € 113,70 | € 568,50 | € 2.274,00 | € 2.956,20 |

5.2 – Terreni, non legittimati, livellari/enfiteutici, relativi a beni di proprietà comunale gravati da livello:

a) nel caso in cui il valore dell'originario "censo/canone livellario", risultasse reperibile da sicuri elementi, il canone annuo sarà pari a quello derivante dalla maggiorazione di tale



CITTÀ DI AGROPOLI

AREA ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO
Servizio urbanistica ed edilizia privata
Ufficio urbanistica

somma, rivalutata in base all'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai impiegati (FOI) a decorrere dall'ultima data nota al 1° gennaio dell'anno della richiesta;

b) nel caso non fosse reperibile l'originario importo del canone, si procederà come segue:

- per i terreni agricoli, il canone annuo sarà calcolato a partire dal reddito dominicale, desumibile dalla visura catastale, aggiornato e successivamente rivalutata in base agli indici ISTAT, pertanto, in base a questo criterio il reddito dominicale (R.D.) presente sulla visura catastale dovrà essere aggiornato dell'80%, ai sensi della legge 23/12/1996, n. 662, e di un ulteriore 30%, ai sensi dell'art. 1, comma 909, della Legge di stabilità 2016, ed incrementato della rivalutazione in base all'Indice Nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a decorrere dal 01/01/1988 al 1° gennaio dell'anno della richiesta, secondo la seguente formula:

$$C_e (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times 1,30 \times \text{coeff. ISTAT}$$

dove:

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

RD: Reddito Dominicale del terreno, maggiorato, rilevabile dalla visura catastale (espresso in Euro).

1,80: maggiorazione del R.D. dell'80% così come disposto dall'ex art. 3, comma 50 della Legge 23/12/1996, n. 662);

1,30: ulteriore maggiorazione del R.D. del 30%, così come disposto, ai sensi dell'art. 1, comma 909, della Legge di stabilità 2016, che implica la variazione dell'art. 1, comma 512, prima parte, della legge 24/12/2012, n. 228 e s.m.i;

ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1988 al 1 gennaio dell'anno della richiesta di affrancazione;

Esempio: Terreno di cui determinare canone enfiteutico, R.D. € 10,00, maggiorato dell'80% e del 30% x rivalutazione ISTAT dal 01.01.1988 al 01.01.2019: coefficiente 2.184

$$C_e = 10,00 \text{ €} \times 1,80 \times 1,30 \times 2,18 = \text{€ } 51,01$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 51,01

5.3 Enfiteusi urbane: ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dall'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:

$$C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) \times C_m \times I_p (25\%) \times S_r (1\%)$$

dove:

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

R_c: rendita catastale immobile;



CITTÀ DI AGROPOLI

AREA ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO
Servizio urbanistica ed edilizia privata
Ufficio urbanistica

C_m : coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;
 I_p : indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;
 S_r : equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Esempio: immobile categoria A/3 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa:

$$C_e = € 781,00 \times 126 \times 25\% \times 1\% = € 246,02$$

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

5.4 Per i terreni edificabili, in mancanza di disposti normativi, il canone annuo sarà ottenuto a partire dal Valore unitario dell'area fabbricabile, così come disposto dal Regolamento IMU del Comune di Agropoli (SA). Il predetto valore verrà moltiplicato per la superficie dell'area edificabile e successivamente per un equo saggio di rendimento, che allo stato può essere fissato nella misura dell'1%, come dalla seguente espressione:

$$C_e = \text{superficie area fabbricabile} \times \text{valore unitario IMU} \times 0,01$$

5.5 Per i fabbricati rurali, sia residenziali che pertinenziali, si propongono i seguenti ulteriori criteri:

- nel caso trattasi di terreni riportati in catasto con specifica dicitura "Fabbricato rurale" e il manufatto in essi presente sia da considerare quale rudere e per il quale la cubatura non sia documentata o non sia più misurabile, facendo perdere al fabbricato stesso ogni significato da un punto di vista urbanistico, il parametro di riferimento alla base del calcolo del canone enfiteutico sarà il Reddito dominicale attribuibile al terreno. Tale parametro, laddove non indicato sulla visura catastale dell'immobile, potrà essere ricavato per comparazione con il valore unitario del reddito attribuito ai terreni contermini allo stesso immobile, aventi le medesime caratteristiche agricole. In base al valore reddituale così ricavato, ai fini del calcolo del canone enfiteutico, troveranno applicazione i criteri già determinati per la categoria dei "Terreni agricoli", ovvero mediante l'applicazione della seguente espressione:

$$C_e = \text{canone annuale} = \text{R.D. (€)} \times 1,80 \times 1,30 \times \text{coeff. ISTAT}$$

- nel caso di terreni riportati in catasto con specifica dicitura "Fabbricato rurale" e il manufatto in essi presente, anche se rudere, abbia una cubatura nota o misurabile e possa essere oggetto di pratica edilizia in base allo strumento urbanistico vigente, il parametro di riferimento alla base del calcolo del canone enfiteutico sarà:
 - ✓ **per l'area di sedime del fabbricato**, si determinerà il Valore dell'area edificata, per la cui determinazione si adotterà il criterio specificato per i terreni edificabili (Valore IMU) applicando però un abbattimento del 50% al Valore unitario dell'area fabbricabile. Il predetto valore verrà moltiplicato per la superficie di sedime del fabbricato e successivamente per un equo saggio di rendimento, che allo stato può essere fissato nella misura del 1%, come dalla seguente espressione:



CITTÀ DI AGROPOLI

AREA ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO
Servizio urbanistica ed edilizia privata
Ufficio urbanistica

Ce = superficie area di sedime x valore unitario IMU/2 x 0,01

- ✓ **per la restante superficie non edificata** della particella qualificata come "Fabbricato rurale", il relativo valore sarà determinato con il criterio descritto per i terreni agricoli (canone annuale = R.D.(€) x 1,80 x 1,30 X coeff. ISTAT).

Il canone enfiteutico totale sarà pari alla somma dei canoni parziali calcolati per ognuna delle due porzioni costituenti la particella in esame.

5.6 AFFRANCAZIONE

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione dei livelli/enfiteusi, è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico, mentre per i terreni legittimati e pari al canone diviso per il 5%. Per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto stabilire il canone enfiteutico e moltiplicarlo per 15. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo + quella in corso.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$V_{af}(\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e) + (1 \times C_e)$$

dove:

V_{af}: valore di affrancazione (espresso in Euro);

C_e: 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:

$$V_{af} = (\text{€ } 58,57 \times 15) + (5 \times \text{€ } 58,57) + (1 \times \text{€ } 58,57) = \text{€ } 878,55 + \text{€ } 292,85 + \text{€ } 58,57 = \text{€ } 1.229,97$$

Esempio enfiteusi urbana: stabilito il Canone enfiteutico immobile categoria A/3 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa, pari a € 246,02

$$V_{af} = (\text{€ } 246,02 \times 15) + (5 \times \text{€ } 246,02) + (1 \times \text{€ } 246,02) = \text{€ } 3.690,30 + \text{€ } 1.230,10 + \text{€ } 246,02 = \text{€ } 5.166,42.$$

Ai sensi dell'art. 3bis dell'art. 54 della L.R. n.14/2004 alle terre civiche che riguardino immobili destinati a prime case, ad attività produttive artigianali o commerciali a conduzione familiare viene applicata una riduzione di due terzi al valore di affrancazione come sopra determinato.

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, stabilito come descritto nel precedente art. 5, nonché dell'IBAN sul quale effettuare, separatamente, i versamenti dei canoni (anni 5 + 1) e del capitale di affrancazione, le cui ricevute dovranno essere trasmesse presso l'Ente. Ricevuto il pagamento, il Responsabile dell'Area provvederà



CITTÀ DI AGROPOLI

AREA ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO
Servizio urbanistica ed edilizia privata
Ufficio urbanistica

con determina all'affrancazione e all'approvazione dello schema dell'atto di affrancazione, da stipularsi tra il Comune di Agropoli (SA) ed il richiedente, debitamente registrato, con le agevolazioni fiscali di cui all'art. 2 della L. 692/1981 e Circolari Agenzia del Territorio n. 02 del 26/02/2004 e n. 64/E del 20/06/2014, autorizzando il Conservatore dei Registri Immobiliari a provvedere alla trascrizione del provvedimento in esenzione delle imposte e alla conseguente voltura catastale, che saranno eseguite dal richiedente.

Art. 7 – Spese

Tutte le spese inerenti l'affrancazione sono a carico del richiedente, di seguito dettagliate:

- a) Valore di affrancazione stabilito dal precedente art. 5;
- b) Tutte le spese relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (diritti di segreteria, registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.);
- c) L'atto di affrancazione sarà debitamente registrato a cura del Segretario Comunale, mentre la trascrizione e la voltura saranno a cura ed onere del richiedente.

Il versamento di cui alla lettera a) dovrà essere effettuato mediante due distinti bonifici bancari (uno per i canoni (anni 5 + 1) e l'altro per il capitale di affrancazione) in favore dell'Ente, preliminarmente alla determina di affrancazione.

Il richiedente, una volta effettuati gli adempimenti di cui alla lettera b) e c), dovrà fornire a questo Ente copia degli relativi 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 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. 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.

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

Art. 10 – pubblicità del regolamento

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. 11 – Entrata in vigore

Il presente regolamento, conformemente all'art. 124 comma 1) del D.Lgs n. 267/2000, è pubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ed entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.