



**COMUNE DI CASAL VELINO**  
**PROVINCIA DI SALERNO**

Codice ente 10081	Protocollo n. 10646
<b>DELIBERAZIONE N. 4</b> in data: <b>14.09.2020</b> Soggetta invio capigruppo <input type="checkbox"/> Trasmessa al C.R.C. <input type="checkbox"/>	

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**

**DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**ADUNANZA ORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE - SEDUTA PUBBLICA**

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

L'anno **duemilaventi** addi **quattordici** del mese di **settembre** alle ore **10,27** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

1 - PISAPIA SILVIA	P		10 - DE MARCO ELIGIO	P	
2 - GIORDANO DOMENICO	P		11 - D'AIUTO DANIELE	P	
3 - CRESCENZO ANGELO	P		12 - MORINELLI FABIO MARIA	P	
4 - ESPOSITO ROBERTO	P		13 - LISTA LUIGI	P	
5 - PINTO ALESSANDRO	P				
6 - CAMMAROTA GIOVANNI	P				
7 - CAPUTO ANTONIO	P				
8 - GIORDANO GIOVANNI	P				
9 - PINTO PIETRO	P				

Totale presenti 13

Totale assenti 0

Assiste il Segretario Comunale **Avv. Diana Positano** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, l' **avv. Silvia Pisapia** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



## COMUNE DI CASAL VELINO PROVINCIA DI SALERNO

Proposta n. 220 del 01.09.2020

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

### PARERI PREVENTIVI

Ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA, CONTABILE, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto:

**IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO**

**f.to**  
Arch. Pasquale Cammarota

**IL RAGIONIERE**

**f.to**  
Dr. Pasquale Cammarota

Ad Iniziativa del:  Sindaco  
 Assessore al ramo  
 Responsabile del Settore

**PREMESSO che:**

- il Comune di Casal Velino è titolare dei "diritti del concedente" su numerosissimi fondi rurali, un tempo di origine demaniale, per i quali i privati cittadini risultano qualificati come "livellari e/o enfiteuti";
- il livello (perpetuo) è un contratto agrario in uso fin dal Medioevo, che consiste nella concessione del possesso e dello sfruttamento di un terreno a fronte del pagamento di un canone (detto censo, solitamente di modico valore), con o senza obbligo di miglioramento dei fondi;
- l'assimilazione del livello a contratto di natura enfiteutica del rapporto tra Ente concedente (livellante) e cittadini concessionari (livellari) è stata sancita dalle leggi in vigore nell'ordinamento giuridico pre-repubblicano (di cui esempi particolarmente significativi sono rappresentati dal R.D. 22 maggio 1924, n. 751, dalla Legge 16/06/1927, n. 1766, dal R.D. 12 ottobre 1933, n. 1539, nonché dal R.D. 8 dicembre 1938, n. 2153). Nell'attuale ordinamento giuridico la giurisprudenza di legittimità in più occasioni ha equiparato il livello al contratto di enfiteusi (si richiamano, tra le tante, l'ordinanza Corte di Cassazione civile, sez. VI, del 6 giugno 2012, n. 9135, la sentenza Corte di Cassazione civile, sez. III, dell'8 gennaio 1997, n. 64, nonché le sentenze Corte di Cassazione n. 1366/1961 e n. 1682/1963). Di conseguenza, non sussistono dubbi in ordine alla possibilità di assimilare il livello all'enfiteusi, benché i due istituti non siano pienamente congruenti;

- l'enfiteusi, disciplinata nel codice civile dall'art. 957 e seguenti, viene definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro ovvero in prodotti alimentari;
- gli istituti dell'enfiteusi e del livello sono, oggi, pressoché caduti in disuso; gli ultimi interventi legislativi hanno sancito l'esaurimento delle funzioni economico-sociali dell'istituto dell'enfiteusi (infatti il codice civile conferisce all'enfiteuta un diritto reale di utilizzazione del fondo, del terreno e del sottosuolo identico a quello del proprietario, ma non gli conferisce il diritto-dovere di esercizio dell'impresa, tant'è vero che non solo può cedere il suo diritto - art. 965 c.c. - ma può anche locare il fondo a terzi - art. 956 c.c.) e le prestazioni dovute in forza dei rapporti costituiti nel passato non vengono più eseguite da tempo immemorabile;
- resta il fatto che il diritto del concedente a riscuotere il canone è imprescrittibile, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile (che riprende l'art. 2115 dell'abrogato codice civile del 1865) e come sancito da costante giurisprudenza (Cass. 177/1946, Cass. 100/1960, Cass. 323/1973, Cass. 4231/1976).
- nella pressoché totalità dei casi, della presenza dei livelli non vi è traccia alcuna nei registri immobiliari (fatta salva la remota ipotesi che l'esistenza di detti rapporti risulti dal testo di un qualche vecchio atto di provenienza o dalle visure ipotecarie sulla base di ipoteche ultraventennali mai rinnovate, a garanzia del pagamento dei canoni), ed è, altresì, del tutto assente documentazione d'ufficio atta a comprovare sia la data di costituzione e l'ammontare inizialmente stabilito a titolo di canone annuo a carico del livellario.
- come già osservato in precedenza, ricordati i caratteri di imprescrittibilità e di inusucapibilità delle antiche proprietà collettive, i livelli all'epoca iscritti risultano ancora efficaci e produttivi di effetti giuridici. Di conseguenza, i livellari, pur avendo da tempo immemorabile conseguito l'utile dominio di numerosi terreni di cui il Comune di Casal Velino risulta concedente, sono ancora tenuti al pagamento di un canone annuo a favore dell'Ente, cui le norme vigenti non consentono di rinunciare unilateralmente;
- la disciplina relativa al calcolo ed all'aggiornamento dei canoni è contenuta in due leggi speciali, la legge 22 luglio 1966, n. 607 e la legge 18 dicembre 1970, n. 1138, le quali prescrivono criteri di determinazione dei canoni enfiteutici, indicando come parametri di riferimento, rispettivamente, il reddito dominicale del fondo, per le enfiteusi anteriori al 28 ottobre 1941, e la quindicesima parte dell'indennità di esproprio prevista dalle leggi di riforma agraria del 1950, per le enfiteusi sorte successivamente al 28 ottobre 1941;
- la Corte Costituzionale, con sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 ha stabilito che "la diversità di trattamento che risulta nelle regole di determinazione del capitale di affranco per le enfiteusi anteriori al 28 ottobre 1941 [...] rispetto alle enfiteusi costituite successivamente alla data che segna il discrimine [...] non trova ragionevole giustificazione";
- nell'anzidetta sentenza, la Corte Costituzionale ha sostenuto che "il valore di riferimento prescelto, ancorato ai dati catastali, per la determinazione del canone [...] deve essere periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata, con ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica" e che "una equa valutazione [...] potrebbe risultare [...] anche dall'aggiornamento del valore dei fondi disposto dal legislatore per calcolare le imposte sui redditi";
- di conseguenza, in base alla ridetta sentenza della Corte Costituzionale, il reddito dominicale (ossia il valore di riferimento, ancorato ai dati catastali, per la determinazione del canone) deve essere periodicamente aggiornato (ossia rivalutato), facendo riferimento anche alle disposizioni legislative per il calcolo delle imposte sui redditi;
- in ordine alle disposizioni legislative per il calcolo delle imposte sui redditi, si richiama l'articolo 3, comma 50, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, che ha previsto che "fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, ai soli fini delle imposte sui redditi, i redditi dominicali [...] sono rivalutati [...] dell'80 per cento [...]";
- per quanto concerne l'aggiornamento del reddito dominicale relativo agli anni successivi al 1996, è possibile riferirsi all'Indice dei Prezzi al Consumo per famiglie operai e impiegati (FOI), indice generale (senza tabacchi), rilevato dall'Istat, al fine di ottenere il coefficiente di rivalutazione da imputare al periodo a partire dal mese di gennaio 1997 e fino al mese precedente quello in cui aggiornare il reddito dominicale;
- in base ai contenuti di cui ai precedenti punti, il canone aggiornato (CA) va calcolato come il prodotto tra il reddito dominicale (RD) della particella da affrancare (come da visura catastale aggiornata) x 1,80

(rivalutazione ai sensi dell'art. 3, comma 50, della legge n. 662/96) x CR (coefficiente di rivalutazione ISTAT dal 1997 fino al mese precedente quello in cui aggiornare il reddito dominicale);

- il Comune di Casal Velino, una volta aggiornato il canone di concessione, provvederà a riscuotere annualmente i canoni di natura enfiteutica nella nuova misura dovuta, oltre che a recuperare i canoni non ancora prescritti, al fine di ottemperare a quanto previsto per legge;
- la legge 22 luglio 1966, n. 607 e la legge 18 dicembre 1970, n. 1138 prevedono possibilità di ricongiungimento del diritto del concedente (o dominio diretto) con quello del livellario o enfiteuta (o dominio utile) attraverso la c.d. affrancazione;
- l'affrancazione rappresenta la possibilità del livellario o enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una somma data dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo per un numero di quindici annualità (art. 1 della legge 22 luglio 1966, n. 607). Si tratta di un diritto potestativo cui il concedente non può opporsi, che comporta la conversione del diritto del livellario/enfiteuta in diritto di piena proprietà, salvo il diritto di credito pecuniario a favore del concedente;
- il Comune di Casal Velino, con delibera di Consiglio comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ avente ad oggetto "Affrancazione livelli gravanti su terreni siti in agro di Casal Velino non interessati da usi civici – Autorizzazione alla cancellazione del vincolo", sopra richiamata, rilevato che "i terreni siti in agro di Casal Velino non risultano gravati da usi civici", ha deliberato di "affrancare tutti i terreni su cui gravano censi, canoni e livelli non più riscossi da tempo immemorabile";
- occorre modificare ed integrare le previsioni recate dalla prefata delibera consiliare, anche alla luce della summenzionata sentenza della Corte Costituzionale n. 143 del 23 maggio 1997, al fine di introdurre un aggiornamento periodico mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione del capitale per l'affrancazione dei livelli/enfiteusi idonei a mantenere adeguata, con ragionevole approssimazione, la corrispondenza con l'effettiva realtà economica;
- in base ad una lettura coordinata degli articoli 971, 1866, 1869 del codice civile l'affrancazione dei canoni enfiteutici, dei censi, dei livelli e delle altre prestazioni perpetue ha luogo con il pagamento della somma che risulta dalla capitalizzazione del canone annuo, sulla base degli interessi legali, con le modalità procedurali fissate da leggi speciali;
- pur in tale contesto di riferimenti normativi frammentari, stante l'esigenza di riordinare e chiarire la procedura da osservare per la riscossione dei canoni livellari, nonché l'affrancazione delle terre gravate da livello, si ritiene necessario individuare un criterio congruo e utile al fine di determinare il prezzo di affrancazione e apportare alcune precisazioni sulle modalità di affrancazione dei predetti canoni, al fine di semplificare l'attività istruttoria, ridurre al minimo il margine di discrezionalità e, in tal modo, perseguire l'economicità procedimentale;
- in base ai contenuti di cui ai precedenti punti, il prezzo di affrancazione (PA) va calcolato moltiplicando per 20 il canone annuo aggiornato CA e rivalutando il prodotto degli interessi legali (IL) degli ultimi 5 anni;
- a fronte dell'istruttoria da espletare, è opportuno prevedere un contributo una tantum a carico dei richiedenti, pari ad € 100,00 per istanza presentata, per il finanziamento delle spese dell'ufficio competente;

#### VISTI:

- L'art. \_\_\_\_\_ della legge regionale della Regione Campania \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_, che delegava ai Comuni di competenza le "operazioni di aggiornamento dei dati e dei canoni, enfiteutici o di natura enfiteutica, dei censi, dei livelli e di tutte le altre prestazioni perpetue di natura demaniale e quelle di affrancazione dei canoni stessi, nonché dei censi, dei livelli e di tutte le altre prestazioni perpetue di natura demaniale";
- la Circolare n. 2 del 26.02.2004 dell'Agenzia del Territorio in ordine alle formalità ipotecarie e trattamento tributario degli atti di affrancazione;
- il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, consultiva CS/2749/02 del 15.01.2004, secondo il quale la Determinazione Dirigenziale può essere considerata titolo idoneo per l'affrancazione e per il conseguimento degli effetti espansivi del diritto di proprietà ad essa correlati;

#### ESAMINATO

- l'allegato documento denominato "REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI GRAVATI DA LIVELLI E AGGIORNAMENTO DEI CANONI";

#### RITENUTO

- di dover procedere all'approvazione di un regolamento comunale, che disciplini il procedimento e aggiorni la determinazione del canone livellario e del valore di affrancazione dei fondi concessi in enfiteusi / livello dal Comune di Casal Velino, precisando che l'affrancazione, qualora il livellario o l'enfiteuta non abbia provveduto al versamento dei canoni, è subordinata, oltre che al pagamento del capitale di affranco, alla corresponsione in favore del Comune delle ultime cinque annualità non prescritte ai sensi dell'art. 2948 del codice civile;

#### ACQUISITI

- il parere favorevole di regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, dal Dirigente dell'Area Patrimoniale;
- il parere favorevole di regolarità contabile, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, dal Dirigente del Servizio Finanziario;

#### VISTI

- gli artt. 971, 972, 973, 1866, 1869 del Codice Civile;
- la legge 22 luglio 1966 n. 607;
- la legge 18 dicembre 1970 n. 1138;
- la sentenza della Corte Costituzionale n. 143/1997;
- la legge 23 dicembre 1996, n. 662;
- la legge regionale Regione Campania n. \_\_\_\_\_
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale per l'organizzazione degli uffici e dei servizi;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 267/2000;
- i documenti di programmazione (D.U.P. e P.E.G. da ultimo approvati per il triennio 2019-2021);

#### PROPOSTA DI DELIBERA

1. la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e si intende qui integralmente riportata;
2. di aggiornare, con riferimento ai soli fondi rustici liberi da fabbricati, la cui finalità agricola risulti anche dallo strumento di pianificazione urbanistica vigente, i canoni livellari annui come specificato in premessa;
3. di confermare la volontà, già formalizzata con propria delibera n. 37/2003, di procedere all'affrancazione dei predetti terreni gravati da livelli/enfiteusi, a favore dei livellari/enfiteuti che ne facciano richiesta, previa verifica dei titoli necessari per l'accoglimento della stessa;
4. di approvare l'allegato "REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI GRAVATI DA LIVELLI E AGGIORNAMENTO DEI CANONI", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
5. di precisare che per i livelli eventualmente non inclusi negli elenchi dei Registri o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato catastale presentato dal richiedente, si potrà procedere ugualmente alla cancellazione dietro espressa richiesta del livellario cui sono ancora catastalmente intestati i beni;
6. di dare indirizzo al Dirigente dell'Ufficio Patrimonio per l'espletamento degli accertamenti di tutte le posizioni riconducibili al rapporto di livello, al fine dell'aggiornamento e della riscossione periodica dei canoni livellari, del recupero delle ultime cinque annualità dovute, nonché per l'evasione delle istanze di affrancazione dei terreni gravati da livello/enfiteusi;
7. di dare atto che i soggetti interessati dovranno farsi carico della predisposizione della documentazione necessaria al completamento della procedura e delle spese previste per la stipula, registrazione, trascrizione, diritti, bolli e ogni altro onere necessario alla formalizzazione dell'affrancazione, nonché del contributo *una tantum* previsto da regolamento;
8. di stabilire che le spese di istruttoria, il capitale di affranco ed i canoni pregressi dovuti dovranno essere corrisposti al Comune mediante versamento presso la Tesoreria comunale, prima dell'adozione della determinazione di affrancazione, a seguito di apposita comunicazione da parte dell'Ufficio Patrimonio;
9. di dare atto che, nell'eventualità di modifiche per successione o vendita, delle generalità del livellario/enfiteuta, l'affrancazione si intende autorizzata al nuovo titolare;

10. di dare mandato al Dirigente dell'Ufficio Patrimonio affinché provveda all'adozione di ogni atto di competenza necessario all'esecuzione della presente deliberazione, ivi inclusa la determinazione dirigenziale di affrancazione e dia la massima pubblicità al presente provvedimento, al fine di consentire ai livellari/enfiteuti di presentare richiesta di affrancazione;
11. di autorizzare espressamente gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate e della Conservatoria alla cancellazione, previa adozione di determinazione dirigenziale a cura del dirigente dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Casal Velino, del vincolo dai registri catastali e immobiliari, così come riportato nella Circolare interna prot. 29104 del 11.05.2011, nella Circolare n. 2/2004, nonché nelle Risoluzioni n. 1/2006 e n. 2/2008, con esonero espresso da ogni responsabilità ed ingerenza;
12. di dare atto che l'adozione della presente deliberazione, oltre ai riflessi finanziari (consistenti nelle entrate per livelli ovvero per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli) ed ai riflessi patrimoniali (derivanti dalla dismissione del canone attivo per effetto dell'esercizio del diritto potestativo da parte dei livellari) non comporta oneri economici/patrimoniali a carico dell'Ente;
13. di trasmettere il presente atto al Dirigente dell'Ufficio Patrimonio ed alla Regione Campania, Ufficio Usi Civici.

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

(approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

**Premessa**

L'enfiteusi, disciplinata nel Codice Civile dall'art.957 e ss., viene definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro ovvero in prodotti alimentari.

Equiparato all'enfiteusi è il "livello", un tipo di contratto agrario ora pressoché in disuso, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo.

L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati. La gestione amministrativa dei procedimenti e degli atti riguardanti gli usi civici riguardanti la proprietà pubblica avviene nel rispetto della legge fondamentale 16 giugno 1927, n. 1766 e suo regolamento di applicazione (R.D. 26 febbraio 1928, n.332) nonché del Regolamento per la disciplina dell'esercizio degli usi civici, approvato con delibera di CC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

Il diritto del concedente che risulta in favore dell'ex ECA (Ente Comunale di Assistenza) di Casal Velino è da ritenersi a tutti gli effetti in favore del Comune di Casal Velino, in quanto gli ECA sono stati soppressi con Legge Regionale della Campania 16 ottobre 1978, n.43, e tutti i beni trasferiti al Comune.

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 la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico.

La riscossione dei canoni e l'affrancazione dei livelli esistenti sul territorio comunale, per i quali il Comune risulta titolare del "diritto del concedente", dovranno essere effettuate tenendo conto degli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale.

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

#### **Art.1 - Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina gli adempimenti necessari per la determinazione del canone e l'affrancazione di enfiteusi, livelli e usi civici legittimati dei beni immobili il cui diritto del concedente è del Comune di Casal Velino, ai sensi dell'art.971 e ss. del Codice Civile.

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

1. Il Responsabile del Servizio tecnico comunale – Settore demanio e patrimonio, è individuato quale funzionario competente all'assunzione di ogni atto inerente alla gestione ed al controllo del procedimento di determinazione e riscossione del canone nonché di affrancazione dello stesso.
2. In fase di prima applicazione, il Servizio tecnico curerà la ricognizione dei terreni per i quali il Comune di Casal Velino risulti essere "concedente", l'individuazione dei livellari, la quantificazione del canone e del capitale di affranco, nonché la richiesta di pagamento del canone. Successivamente comunicherà annualmente, all'ufficio finanziario, le variazioni intervenute. Qualora non si verificassero variazioni non vige la necessità di aggiornamento annuale di detto elenco.
3. Il Servizio Finanziario, sulla base dei dati forniti dal Servizio Tecnico, approverà annualmente l'elenco dei soggetti tenuti al pagamento del canone e procederà alla riscossione della relativa entrata patrimoniale, anche nella forma coattiva.

#### **Art.3 - Determinazione del canone per le enfiteusi rustiche**

1. Poiché il pagamento dei canoni dovuti al Comune da parte dei livellari/enfiteuti si è interrotto negli anni '70 del secolo scorso e per tali rapporti non è possibile risalire alla data della costituzione del diritto e alla determinazione del canone fissato originariamente, sia a causa del tempo trascorso sia per l'irreperibilità degli atti negli archivi, la determinazione del canone annuo per le enfiteusi rustiche è stabilita come di seguito:
  - a) *Il canone annuo è pari al reddito dominicale catastale, rivalutato in base all'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a decorrere dal 01.01.1979. Dopo la prima rivalutazione (dall'01.01.1979 all'attualità), le successive rivalutazioni verranno effettuate annualmente.*
  - b) *In ogni caso l'entità del canone non può essere non inferiore a 7,5 volte il reddito dominicale catastale attuale del terreno a cui si riferisce, in applicazione dei criteri per la determinazione del canone emanati dalla Regione Campania con circolare dell'Assessorato all'Agricoltura del 07.11.2007.*

#### **Art.4 - Fabbricati rurali**

1. L'importo del canone, calcolato con i criteri stabiliti all'art.3, comprende anche eventuali fabbricati rurali presenti sul fondo, sia ad uso abitativo sia strumentali all'attività agricola, poiché, ai sensi dell'articolo 9, commi 3 e 3-bis del D.L. n.557/93 convertito con la legge n.133/1994, in sede di formazione delle tariffe

d'estimo, il loro reddito è già compreso in quello catastale del terreno nonostante con la successiva iscrizione al catasto dei fabbricati siano dotati di rendita autonoma. La stessa Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, con risoluzione 207/E/2009 precisa: *"tenuto conto che l'articolo 9 del decreto legge n.557 del 1993 espressamente afferma che l'iscrizione nel catasto edilizio urbano dei fabbricati rurali non determina il mutamento della loro qualificazione, deve ritenersi ai fini dell'imposta sulle successioni che la rendita dei fabbricati rurali è ricompresa nel reddito dominicale dei terreni ai quali sono asserviti. Si ribadisce, al riguardo, che il reddito dominicale esprime un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, sempre che tali costruzioni siano strumentalmente funzionali alle necessità del fondo e siano trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti previsti dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis, del decreto legge n.557 del 1993 (ad esempio: il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione dal soggetto titolare del diritto di proprietà per esigenze connesse all'attività agricola svolta; oppure la costruzione deve essere destinata alla protezione delle piante o alla custodia delle macchine)"*.

2. In presenza di fabbricati rurali per i quali sussiste l'obbligo di iscrizione al catasto dei fabbricati ai sensi del D.L. 201/2011, ancora iscritti nel catasto terreni, il livellario/enfiteuta ha l'obbligo di provvedere all'accatastamento nel più breve tempo possibile.
3. Il livellario/enfiteuta deve, altresì, dichiarare all'Agenzia delle Entrate la presenza di costruzioni regolarmente censite al catasto dei terreni, per le quali, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 28/1998, non sussiste l'obbligo di iscrizione in Catasto dei fabbricati:
  - c) *manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;*
  - d) *serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale;*
  - e) *vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;*
  - f) *manufatti isolati privi di copertura;*
  - g) *tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 e di volumetria inferiore a 150 m<sup>3</sup>;*
  - b) *manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;*
  - i) *fabbricati in corso di costruzione o di definizione;*
  - j) *fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabenti).*
4. In caso di fabbricato non più esistente perché demolito il reddito dell'area di sedime, se non messa a coltura, si considera già compreso in quello catastale del terreno. Qualora, invece, l'area di risulta fosse stata destinata alla coltivazione agricola, costituisce una variazione in aumento ai sensi ai sensi dell'art.30 del DPR 917/1986, poiché la qualità di coltura catastale passa dalla destinazione "fabbricato rurale" a coltura agraria; pertanto, in tal caso l'enfiteuta/livellario è tenuto a presentare all'Agenzia delle Entrate una dichiarazione di variazione colturale per l'attribuzione del reddito dominicale e agrario.

#### **Art.5 - Calcolo del canone per le enfiteusi urbane**

1. Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dal livellario/enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%. Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, moltiplicandone il valore con i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed applicando un indice di permuta del 25%.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

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

dove:

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

**Rc:** rendita catastale immobile;

**Cm:** coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;



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

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

A titolo esemplificativo si ha:

*Immobile destinato ad abitazione secondaria cat. A/2 con rendita catastale € 456,00*

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

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

#### **Art.6 - Obbligo di comunicazione delle variazioni intervenute**

1. L'enfiteuta/livellario ha l'obbligo di comunicare al Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Casal Velino, entro 30 giorni dall'avvenuta presentazione delle dichiarazioni alla competente sede dell'Agenzia delle Entrate:
  - k) variazioni culturali sul terreno in enfiteusi;*
  - l) l'iscrizione nel catasto dei fabbricati di immobili già riportati al catasto terreni, ai sensi del D.L. 201/2011;*
  - m) l'avvenuta dichiarazione inerente alla presenza di costruzioni regolarmente censite al catasto dei terreni, per le quali, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 28/1998, non sussiste l'obbligo di iscrizione in Catasto dei fabbricati;*
  - n) l'avvenuta dichiarazione di variazione culturale, in caso di messa a coltura dell'area di sedime di fabbricati rurali demoliti; in mancanza di tale dichiarazione, l'area di risulta si intende come non utilizzata per coltivazioni e non produttrice di reddito.*
2. L'enfiteuta/livellario (o suo avente causa) ha, altresì, l'obbligo di comunicare al medesimo Servizio tecnico del Comune di Casal Velino, entro 30 giorni dal suo verificarsi, l'avvenuto trasferimento del diritto ad altro soggetto (per compravendita, donazione, successione, ecc.).

#### **Art.7 - Affrancazione**

1. Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n.143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Per procedere all'affrancazione si dovrà, pertanto, stabilire il canone enfiteutico e moltiplicarlo per 15.
2. La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale; pertanto per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.
3. Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente, indirizzata al Servizio tecnico comunale – Settore demanio e patrimonio, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione.
4. Qualora ci fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, ovvero dal singolo allegando dichiarazione ai sensi degli artt.46 e 47 del DPR 445/2000, nella quale dichiara espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.
5. Il Responsabile del Procedimento, accertata la legittimità della richiesta, invierà al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, calcolato come descritto nel precedente comma 1, nonché le modalità per effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse presso l'Ente.
6. Ricevuto il pagamento, il Responsabile del Settore tecnico, formula apposita proposta alla Giunta Comunale che procederà ad autorizzare la redazione dell'atto di affrancazione.
7. L'atto di affrancazione verrà stipulato mediante atto pubblico amministrativo, con spese a carico del livellario richiedente. Laddove l'affrancazione riguardi terreno gravato da usi civici e la cui occupazione è stata legittimata con l'imposizione di un canone enfiteutico, ai sensi degli artt.9 e 10 della legge 16 giugno 1927, n.1766, troveranno applicazione le agevolazioni fiscali di cui di cui all'art.2 della legge 1 dicembre 1981, n.692. La sottoscrizione da parte dell'Ente dell'atto di affrancazione verrà effettuata dal Responsabile del Servizio.

### **Art.8 - Spese**

1. Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello, enfiteusi, uso civico, sono a carico del richiedente. Le spese sono riferite a:
  - a) *Valore di affrancazione stabilito dal precedente art. 7;*
  - p) *Tutte le spese relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (diritti di segreteria, registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.) come determinate preventivamente dal Segretario Comunale-ufficiale rogante;*
2. Il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera a) entro 30 giorni dalla richiesta formulata dal Responsabile del servizio tecnico comporterà l'archiviazione della pratica; il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera b) non consentirà la stipula dell'atto di affrancazione, determinando il diritto del Comune di Casal Velino a percepire il canone annuo fino all'effettiva stipula dell'atto.

### **Art.9 - Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio**

1. Per i livelli o enfiteusi eventualmente non inclusi negli elenchi in possesso del Comune, o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente all'affrancazione a seguito di richiesta del livellario/enfiteuta cui sono intestati i beni, con le modalità di cui al presente regolamento.

### **Art.10 - Terreni con livellari irreperibili**

1. Se, in seguito alla ricognizione dei terreni di cui all'art. 2, comma 2, per i quali il Comune di Casal Velino risulti essere "concedente", si riscontra l'esistenza di particelle per le quali i livellari risultino irreperibili, il Responsabile del servizio tecnico con la collaborazione di tutti gli uffici comunali (anagrafe, tributi, polizia locale) esperisce le necessarie ricerche finalizzate ad accertare i nominativi degli attuali occupatori, aventi causa degli enfiteuti.
2. Nell'ipotesi in cui le ricerche di cui al comma precedente non diano esito positivo, il responsabile del servizio provvede, con propria determina, alla pubblicazione di un elenco contenente l'indicazione delle particelle per le quali non si sono reperiti i livellari. I cittadini che dovessero trovarsi in possesso di uno o più appezzamenti di terreno compresi nell'elenco predetto, possono darne comunicazione al Responsabile del servizio che, accertata l'effettiva coltivazione del fondo da parte del richiedente, provvederà all'aggiornamento dell'elenco dei livellari ed alla relativa imposizione del canone a carico del nuovo enfiteuta.
3. Se, nonostante le ricerche esperite e decorso il termine di sei mesi dalla pubblicazione dell'elenco di cui al comma che precede, rimangono delle particelle per le quali non si riesca comunque a reperire gli aventi diritto, l'enfiteusi si intende estinta per rinuncia, con relativa espansione della proprietà.

### **Art.11 - Terreni con livellari deceduti**

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

### **Art.12 - Rinvio dinamico**

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

#### **Art.13 - Pubblicità del regolamento**

1. Copia del presente regolamento, conformemente all'art.22 della L. 241/1990 e s.m.i., sarà pubblicata sul sito dell'Ente e tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

#### **Art.14 - Entrata in vigore**

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

**Preso atto** della sopra estesa proposta di deliberazione avente ad oggetto *“Regolamento per la determinazione del canone e l'affrancazione dei terreni gravati da livelli, enfiteusi e usi civici”* da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

**Uditi** gli interventi sinteticamente riportati nel loro contenuto essenziale di:

**Sindaco Avv. Silvia Pisapia:** Introduce l'argomento all'ordine del giorno ricordando che gli Usi civici (chiamati anche in modo diverso nelle diverse regioni d'Italia, come servitù civiche, ademprivi, ecc.) sono un residuo di antiche forme di diritti collettivi. Oggi sono diritti spettanti sulla proprietà altrui (sia pubblica, sia privata) a una collettività di persone. Possono essere cittadini di un comune che hanno diritto di far legna in un bosco, di pascolare il gregge in un determinato possedimento, ecc.

La Legge Regionale della Campania n. 11 del 17 marzo 1981 ha dettato le norme per la gestione degli usi civici e l'affrancazione dei livelli (canoni), già comunque, costituiti su terre civiche prevedendo in particolare, secondo quanto dettato dal comma 7 dell'art. 2 della legge n.11/1981, che *“la Giunta Regionale provvede, nel pieno rispetto delle funzioni di competenza statale, all'affranco dei canoni”*.

In particolare si fa riferimento ai canoni imposti con le ordinanze di quotizzazione adottate ai sensi degli articoli 19 e 20 della Legge 1766/1927 (come confermato dal successivo art. 21 secondo cui la locale cattedra di agricoltura - ora Regione - deve accertarne le migliori eseguite); oggi le affrancazioni sono di competenza dei rispettivi Comuni e il nostro ente, dietro sollecitazione dei competenti uffici regionali, si appresta ad adottare un regolamento in materia essendone privo.

**Consigliere Morinelli Fabio Maria:** Interviene nel dibattito consiliare chiedendo se si conoscono già i potenziali interessati.

**Sindaco Avv. Silvia Pisapia:** Replica all'intervento del Consigliere Fabio Maria Morinelli, osservando che con la deliberazione odierna si intende dotare l'Ente di uno strumento operativo indispensabile da trasmettere agli Uffici competenti per l'adozione degli atti di competenza tra i quali, in primis, un preliminare censimento dei terreni interessati.

**Ritenuta** la propria competenza a provvedere in materia

Con il seguente risultato della votazione espresso in forma palese dai Consiglieri presenti e votanti:

Favorevoli n. 9

Contrari n. 0

Astenuti n. 4 (D'Aiuto Daniele - De Marco Eligio - Lista Luigi - Morinelli Fabio Maria)

DELIBERA

- 1. Di approvare** la sopra estesa proposta di deliberazione avente ad oggetto *“Regolamento per la determinazione del canone e l'affrancazione dei terreni gravati da livelli, enfiteusi e usi civici”* da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente deliberato e, per l'effetto, di aggiornare, con riferimento ai soli fondi rustici liberi da fabbricati, la cui finalità agricola risulti anche dallo strumento di pianificazione urbanistica vigente, i canoni livellari annui come specificato in premessa;
- 2. Di confermare** la volontà, già formalizzata con propria delibera n. 37/2003, di procedere all'affrancazione dei predetti terreni gravati da livelli/enfiteusi, a favore dei livellari/enfiteuti che ne facciano richiesta, previa verifica dei titoli necessari per l'accoglimento della stessa;
- 3. Di approvare** l'allegato *“Regolamento per la determinazione del canone e l'affrancazione dei terreni gravati da livelli, enfiteusi e usi civici”*, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 4. Di precisare che** per i livelli eventualmente non inclusi negli elenchi dei Registri o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato catastale presentato dal richiedente, si potrà procedere ugualmente alla cancellazione dietro espressa richiesta del livellario cui sono ancora catastalmente intestati i beni;
- 5. Di dare indirizzo** al Dirigente dell'Ufficio Patrimonio per l'espletamento degli accertamenti di tutte le posizioni riconducibili al rapporto di livello, al fine dell'aggiornamento e della riscossione periodica dei canoni livellari, del recupero delle ultime cinque annualità dovute, nonché per l'evasione delle istanze di affrancazione dei terreni gravati da livello/enfiteusi;

6. **Di dare atto che** i soggetti interessati dovranno farsi carico della predisposizione della documentazione necessaria al completamento della procedura e delle spese previste per la stipula, registrazione, trascrizione, diritti, bolli e ogni altro onere necessario alla formalizzazione dell'affrancazione, nonché del contributo *una tantum* previsto da regolamento;
7. **Di stabilire che** le spese di istruttoria, il capitale di affranco ed i canoni pregressi dovuti dovranno essere corrisposti al Comune mediante versamento presso la Tesoreria comunale, prima dell'adozione della determinazione di affrancazione, a seguito di apposita comunicazione da parte dell'Ufficio Patrimonio;
8. **Di dare atto che**, nell'eventualità di modifiche per successione o vendita, delle generalità del livellario/enfiteuta, l'affrancazione si intende autorizzata al nuovo titolare;
9. **Di dare mandato** al Dirigente dell'Ufficio Patrimonio affinché provveda all'adozione di ogni atto di competenza necessario all'esecuzione della presente deliberazione, ivi inclusa la determinazione dirigenziale di affrancazione e dia la massima pubblicità al presente provvedimento, al fine di consentire ai livellari/enfiteuti di presentare richiesta di affrancazione;
10. **Di autorizzare** espressamente gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate e della Conservatoria alla cancellazione, previa adozione di determinazione dirigenziale a cura del dirigente dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Casal Velino, del vincolo dai registri catastali e immobiliari, così come riportato nella Circolare interna prot.n. 29104 del 11.05.2011, nella Circolare n. 2/2004, nonché nelle Risoluzioni n. 1/2006 e n. 2/2008, con esonero espresso da ogni responsabilità ed ingerenza;
11. **Di dare atto che** l'adozione della presente deliberazione, oltre ai riflessi finanziari (consistenti nelle entrate per livelli ovvero per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli) ed ai riflessi patrimoniali (derivanti dalla dismissione del canone attivo per effetto dell'esercizio del diritto potestativo da parte dei livellari) non comporta oneri economici/patrimoniali a carico dell'Ente;
12. **Di trasmettere** il presente atto al Dirigente dell'Ufficio Patrimonio ed alla Regione Campania, Ufficio Usi Civici.
13. **Dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 - 4° comma - del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. per dare attuazione a quanto indicato nel più breve tempo possibile con separata votazione del seguente tenore

Favorevoli n. 9

Contrari n. 0

Astenuti n. 4 (D'Aiuto Daniele - De Marco Eligio - Lista Luigi - Morinelli Fabio Maria).

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

(approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

**Premessa**

L'enfiteusi, disciplinata nel Codice Civile dall'art.957 e ss., viene definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro ovvero in prodotti alimentari.

Equiparato all'enfiteusi è il "livello", un tipo di contratto agrario ora pressoché in disuso, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo.

L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati. La gestione amministrativa dei procedimenti e degli atti riguardanti gli usi civici riguardanti la proprietà pubblica avviene nel rispetto della legge fondamentale 16 giugno 1927, n. 1766 e suo regolamento di applicazione (R.D. 26 febbraio 1928, n.332) nonché del Regolamento per la disciplina dell'esercizio degli usi civici, approvato con delibera di CC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

Il diritto del concedente che risulta in favore dell'ex ECA (Ente Comunale di Assistenza) di Casal Velino è da ritenersi a tutti gli effetti in favore del Comune di Casal Velino, in quanto gli ECA sono stati soppressi con Legge Regionale della Campania 16 ottobre 1978, n.43, e tutti i beni trasferiti al Comune.

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 la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico.

La riscossione dei canoni e l'affrancazione dei livelli esistenti sul territorio comunale, per i quali il Comune risulta titolare del "diritto del concedente", dovranno essere effettuate tenendo conto degli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale.

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

**Art.1 - Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina gli adempimenti necessari per la determinazione del canone e l'affrancazione di enfiteusi, livelli e usi civici legittimati dei beni immobili il cui diritto del concedente è del Comune di Casal Velino, ai sensi dell'art.971 e ss. del Codice Civile.

**Art.2 - Gestione e controllo del procedimento**

1. Il Responsabile del Servizio tecnico comunale – Settore demanio e patrimonio, è individuato quale funzionario competente all'assunzione di ogni atto inerente alla gestione ed al controllo del procedimento di determinazione e riscossione del canone nonché di affrancazione dello stesso.
2. In fase di prima applicazione, il Servizio tecnico curerà la ricognizione dei terreni per i quali il Comune di Casal Velino risulti essere "concedente", l'individuazione dei livellari, la quantificazione del canone e del capitale di affranco, nonché la richiesta di pagamento del canone. Successivamente comunicherà

annualmente, all'ufficio finanziario, le variazioni intervenute. Qualora non si verificassero variazioni non vige la necessità di aggiornamento annuale di detto elenco.

3. Il Servizio Finanziario, sulla base dei dati forniti dal Servizio Tecnico, approverà annualmente l'elenco dei soggetti tenuti al pagamento del canone e procederà alla riscossione della relativa entrata patrimoniale, anche nella forma coattiva.

### Art.3 - Determinazione del canone per le enfiteusi rustiche

1. Poiché il pagamento dei canoni dovuti al Comune da parte dei livellari/enfiteuti si è interrotto negli anni '70 del secolo scorso e per tali rapporti non è possibile risalire alla data della costituzione del diritto e alla determinazione del canone fissato originariamente, sia a causa del tempo trascorso sia per l'irreperibilità degli atti negli archivi, la determinazione del canone annuo per le enfiteusi rustiche è stabilita come di seguito:

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

r) *In ogni caso l'entità del canone non può essere non inferiore a 7,5 volte il reddito dominicale catastale attuale del terreno a cui si riferisce, in applicazione dei criteri per la determinazione del canone emanati dalla Regione Campania con circolare dell'Assessorato all'Agricoltura del 07.11.2007.*

### Art.4 - Fabbricati rurali

1. L'importo del canone, calcolato con i criteri stabiliti all'art.3, comprende anche eventuali fabbricati rurali presenti sul fondo, sia ad uso abitativo sia strumentali all'attività agricola, poiché, ai sensi dell'articolo 9, commi 3 e 3-bis del D.L. n.557/93 convertito con la legge n.133/1994, in sede di formazione delle tariffe d'estimo, il loro reddito è già compreso in quello catastale del terreno nonostante con la successiva iscrizione al catasto dei fabbricati siano dotati di rendita autonoma. La stessa Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, con risoluzione 207/E/2009 precisa: *"tenuto conto che l'articolo 9 del decreto legge n.557 del 1993 espressamente afferma che l'iscrizione nel catasto edilizio urbano dei fabbricati rurali non determina il mutamento della loro qualificazione, deve ritenersi ai fini dell'imposta sulle successioni che la rendita dei fabbricati rurali è ricompresa nel reddito dominicale dei terreni ai quali sono asserviti. Si ribadisce, al riguardo, che il reddito dominicale esprime un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, sempre che tali costruzioni siano strumentalmente funzionali alle necessità del fondo e siano trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti previsti dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis, del decreto legge n.557 del 1993 (ad esempio: il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione dal soggetto titolare del diritto di proprietà per esigenze connesse all'attività agricola svolta; oppure la costruzione deve essere destinata alla protezione delle piante o alla custodia delle macchine)".*
2. In presenza di fabbricati rurali per i quali sussiste l'obbligo di iscrizione al catasto dei fabbricati ai sensi del D.L. 201/2011, ancora iscritti nel catasto terreni, il livellario/enfiteuta ha l'obbligo di provvedere all'accatastamento nel più breve tempo possibile.
3. Il livellario/enfiteuta deve, altresì, dichiarare all'Agenzia delle Entrate la presenza di costruzioni regolarmente censite al catasto dei terreni, per le quali, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 28/1998, non sussiste l'obbligo di iscrizione in Catasto dei fabbricati:
  - a) *manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;*
  - t) *serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale;*
  - u) *vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;*
  - v) *manufatti isolati privi di copertura;*
  - w) *tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 e di volumetria inferiore a 150 m<sup>3</sup>;*
  - x) *manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;*
  - y) *fabbricati in corso di costruzione o di definizione;*

z) fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabenti).

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

#### Art.5 - Calcolo del canone per le enfiteusi urbane

1. Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dal livellario/enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%. Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, moltiplicandone il valore con i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed applicando un indice di permuta del 25%.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

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

dove:

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

**Rc:** rendita catastale immobile;

**Cm:** coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

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

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

A titolo esemplificativo si ha:

*Immobile destinato ad abitazione secondaria cat. A/2 con rendita catastale € 456,00*

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

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

#### Art.6 - Obbligo di comunicazione delle variazioni intervenute

1. L'enfiteuta/livellario ha l'obbligo di comunicare al Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Casal Velino, entro 30 giorni dall'avvenuta presentazione delle dichiarazioni alla competente sede dell'Agenzia delle Entrate:

*aa) variazioni culturali sul terreno in enfiteusi;*

*bb) l'iscrizione nel catasto dei fabbricati di immobili già riportati al catasto terreni, ai sensi del D.L. 201/2011;*

*cc) l'avvenuta dichiarazione inerente alla presenza di costruzioni regolarmente censite al catasto dei terreni, per le quali, ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 28/1998, non sussiste l'obbligo di iscrizione in Catasto dei fabbricati;*

*dd) l'avvenuta dichiarazione di variazione culturale, in caso di messa a coltura dell'area di sedime di fabbricati rurali demoliti; in mancanza di tale dichiarazione, l'area di risulta si intende come non utilizzata per coltivazioni e non produttrice di reddito.*

2. L'enfiteuta/livellario (o suo avente causa) ha, altresì, l'obbligo di comunicare al medesimo Servizio tecnico del Comune di Casal Velino, entro 30 giorni dal suo verificarsi, l'avvenuto trasferimento del diritto ad altro soggetto (per compravendita, donazione, successione, ecc.).

#### Art.7 - Affrancazione

1. Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della Sentenza della Corte Costituzionale n.143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Per procedere all'affrancazione si dovrà, pertanto, stabilire il canone enfiteutico e moltiplicarlo per 15.



2. La riscossione dei canoni, trattandosi di debito reale, ha una prescrizione quinquennale; pertanto per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.
3. Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente, indirizzata al Servizio tecnico comunale – Settore demanio e patrimonio, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione.
4. Qualora ci fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, ovvero dal singolo allegando dichiarazione ai sensi degli artt.46 e 47 del DPR 445/2000, nella quale dichiara espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.
5. Il Responsabile del Procedimento, accertata la legittimità della richiesta, invierà al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, calcolato come descritto nel precedente comma 1, nonché le modalità per effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse presso l'Ente.
6. Ricevuto il pagamento, il Responsabile del Settore tecnico, formula apposita proposta alla Giunta Comunale che procederà ad autorizzare la redazione dell'atto di affrancazione.
7. L'atto di affrancazione verrà stipulato mediante atto pubblico amministrativo, con spese a carico del livellario richiedente. Laddove l'affrancazione riguardi terreno gravato da usi civici e la cui occupazione è stata legittimata con l'imposizione di un canone enfiteutico, ai sensi degli artt.9 e 10 della legge 16 giugno 1927, n.1766, troveranno applicazione le agevolazioni fiscali di cui di cui all'art.2 della legge 1 dicembre 1981, n.692. La sottoscrizione da parte dell'Ente dell'atto di affrancazione verrà effettuata dal Responsabile del Servizio.

#### **Art.8 - Spese**

1. Tutte le spese inerenti l'affrancazione del livello, enfiteusi, uso civico, sono a carico del richiedente. Le spese sono riferite a:
  - ee) Valore di affrancazione stabilito dal precedente art. 7;*
  - ff) Tutte le spese relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (diritti di segreteria, registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.) come determinate preventivamente dal Segretario Comunale-ufficiale rogante;*
2. Il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera a) entro 30 giorni dalla richiesta formulata dal Responsabile del servizio tecnico comporterà l'archiviazione della pratica; il mancato pagamento delle somme di cui alla lettera b) non consentirà la stipula dell'atto di affrancazione, determinando il diritto del Comune di Casal Velino a percepire il canone annuo fino all'effettiva stipula dell'atto.

#### **Art.9 - Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio**

1. Per i livelli o enfiteusi eventualmente non inclusi negli elenchi in possesso del Comune, o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente all'affrancazione a seguito di richiesta del livellario/enfiteuta cui sono intestati i beni, con le modalità di cui al presente regolamento.

#### **Art.10 - Terreni con livellari irreperibili**

1. Se, in seguito alla ricognizione dei terreni di cui all'art. 2, comma 2, per i quali il Comune di Casal Velino risulti essere "concedente", si riscontra l'esistenza di particelle per le quali i livellari risultino irreperibili, il Responsabile del servizio tecnico con la collaborazione di tutti gli uffici comunali (anagrafe, tributi, polizia locale) esperisce le necessarie ricerche finalizzate ad accertare i nominativi degli attuali occupatori, aventi causa degli enfiteuti.
2. Nell'ipotesi in cui le ricerche di cui al comma precedente non diano esito positivo, il responsabile del servizio provvede, con propria determina, alla pubblicazione di un elenco contenente l'indicazione delle particelle per le quali non si sono reperiti i livellari. I cittadini che dovessero trovarsi in possesso di uno o più appezzamenti di terreno compresi nell'elenco predetto, possono darne comunicazione al Responsabile del servizio che,

accertata l'effettiva coltivazione del fondo da parte del richiedente, provvederà all'aggiornamento dell'elenco dei livellari ed alla relativa imposizione del canone a carico del nuovo enfiteuta.

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

#### **Art.11 - Terreni con livellari deceduti**

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

#### **Art.12 - Rinvio dinamico**

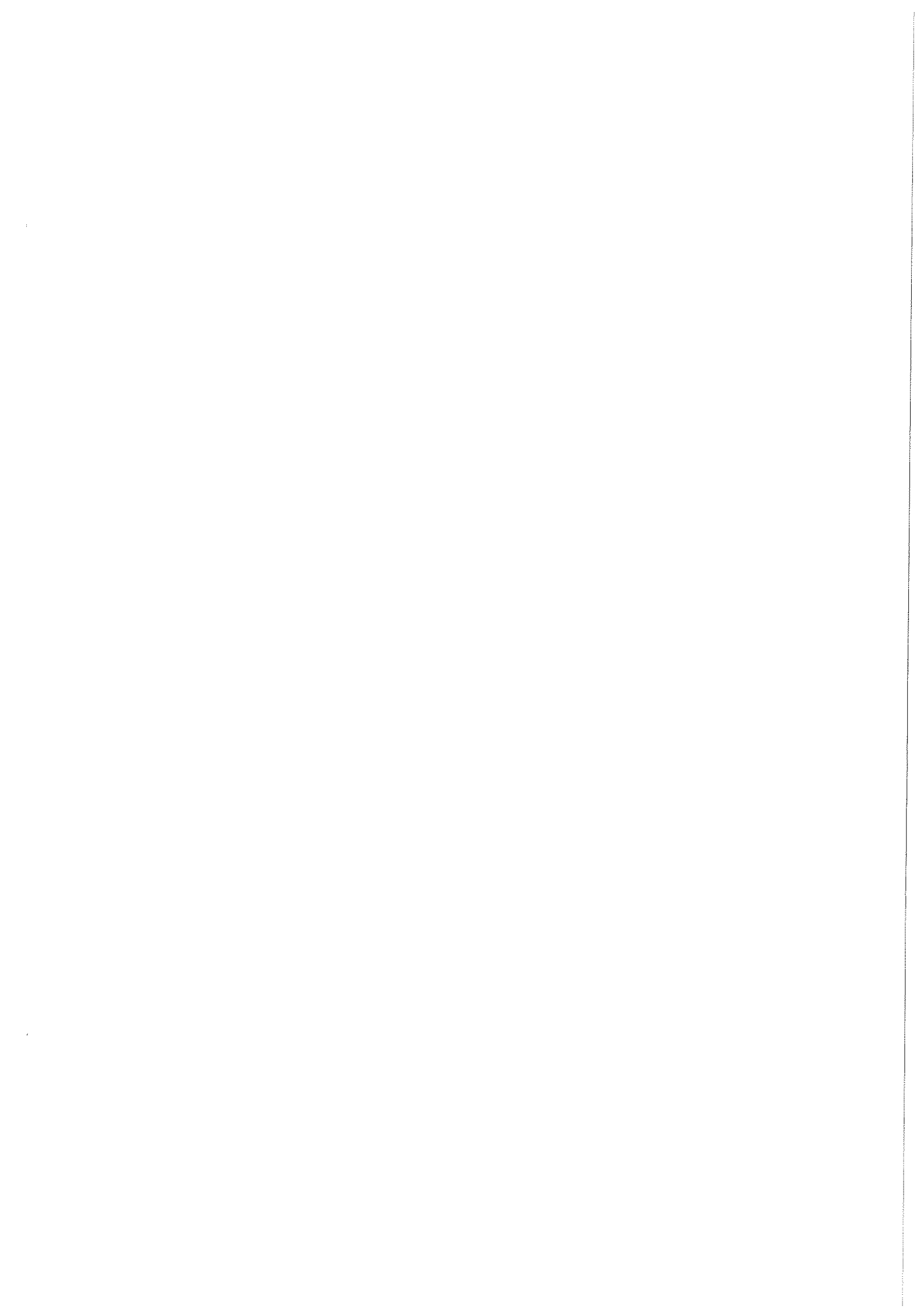
1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta, contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modifica del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale e regionale.

#### **Art.13 - Pubblicità del regolamento**

1. Copia del presente regolamento, conformemente all'art.22 della L. 241/1990 e s.m.i., sarà pubblicata sul sito dell'Ente e tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

#### **Art.14 - Entrata in vigore**

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



Letto, approvato e sottoscritto:  
**IL PRESIDENTE**  
F.to Avv. Silvia PISAPIA

**IL CONSIGLIERE ANZIANO**  
F.to rag. Domenico Giordano

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Avv. Diana Positano

Publicata all'albo pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

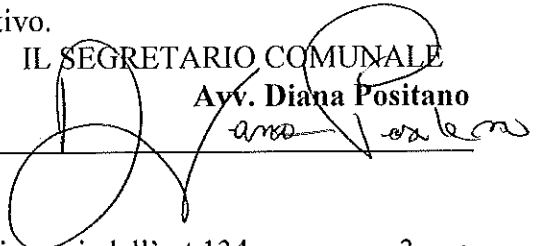
Addì, 05.10.2020

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Avv. Diana Positano

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

ADDI', 05.10.2020

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Avv. Diana Positano



Si certifica che la suesesa deliberazione:

è divenuta **ESECUTIVA** per decorrenza del termine, ai sensi dell'art.134 - comma 3 - e dell'art.124 - comma 1 - del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267, a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi dal ..... al .....

Atto non soggetto a controllo.

Addì, .....

è divenuta **ESECUTIVA** il giorno 05.10.2020 Perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Avv. Diana Positano

**TRASMESSO PER L'ESECUZIONE A:**

- SETTORE.....III..... UFFICIO .....Tecnico.....
- SETTORE.....II..... UFFICIO.....RAGIONERIA.....
- SETTORE..... UFFICIO.....
- SETTORE..... UFFICIO.....