

# **COMUNE DI PREDORE**

**(PROVINCIA DI BERGAMO)**

---



## **REGOLAMENTO**

### **PER L'AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI**

#### **(ENFITEUSI RUSTICHE E URBANE)**

## **REGOLAMENTO PER L’AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI (ENFITEUSI RUSTICHE E URBANE)**

### **ART. 1 - Oggetto del Regolamento**

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

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

1. La gestione e il controllo del procedimento di cui trattasi è di competenza del Servizio Lavori Pubblici, che può avvalersi di consulenza esterna, a cui spettano in particolare:
  - a. la preparazione degli atti istruttori;
  - b. la ricerca storica della documentazione;
  - c. la redazione degli atti a rilevanza esterna;
  - d. la predisposizione degli atti deliberativi che adotterà la Giunta Comunale (legittimazione e accettazione affrancazione);
  - e. la firma degli atti di affrancazione, sottoforma di determinazione di accettazione e dell’atto notarile di affrancazione, in nome e per conto del Comune di Predore;

### **ART. 3 - Atto introduttivo del procedimento**

1. La parte interessata può chiedere l’affrancazione dei terreni o/e delle unità immobiliari, presentando apposita richiesta indirizzata al Responsabile Ufficio Tecnico Comunale, ed al Sindaco secondo il modello allegato alla lett. “A” del presente Regolamento.
2. Il Responsabile del procedimento avvia l’istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente.
3. La richiesta da parte dell’enfiteuta o utilista deve essere corredata da tutti i documenti utili, non di competenza dell’ufficio, per la concessione dell’affrancazione e precisamente:
  - a. visura catastale aggiornata;
  - b. copia conforme del condono edilizio o copia autorizzazione in sanatoria (se esistente);
  - c. certificato di destinazione urbanistica;
  - d. certificato (o autocertificazione) di stato civile del proprietario e/o di tutti gli altri proprietari richiedenti l’affrancazione;
  - e. estratto del certificato di matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi;
4. 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.

## **REGOLAMENTO PER L’AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI (ENFITEUSI RUSTICHE E URBANE)**

### **ART. 4 – Accertamento del diritto**

1. Il Responsabile del procedimento verifica la documentazione presentata, acquisisce le certificazioni comprovanti le dichiarazioni rese, acquisisce, qualora esistente, copia della documentazione in Comune. L'istruttoria deve essere completata entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta di affrancazione, salvo giustificati motivi.
2. Nel caso in cui la procedura del punto 1 dia esito non positivo, l'Ufficio chiederà l'integrazione documentale ove possibile o chiuderà l'istruttoria con esito negativo, rimanendo possibile riaprirla in qualsiasi momento presentando ulteriori dati per una nuova ricerca.

### **ART. 5 - Calcolo del Capitale di affrancazione**

1. Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici con la modalità indicate nell'allegato A) al presente Regolamento.
2. Oltre al predetto importo da versare prima dell'affrancazione, il richiedente dovrà effettuare tutte le operazioni catastali di voltura e/o di frazionamento, denuncia di nuova costruzione e/o denuncia di variazione per fabbricati necessarie per l'affrancazione.
3. Il richiedente è altresì tenuto a sanare la posizione debitoria nei confronti del Comune, versando all'Amministrazione comunale il corrispettivo contrattuale del diritto di livello o enfiteusi relativo all'anno in corso e ai 5 anni precedenti, pari al Reddito Dominicale, così come definito nell'allegato A) al presente Regolamento

### **ART. 6 - Spese**

1. 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. 5;
  - b. corrispettivo richiesto dal Comune per istruttoria della pratica, sopralluoghi, ditti di segreteria, ecc.) a compenso del servizio fornito pari a una somma forfait di €. 100,00. (importo di prima applicazione aggiornabile da parte della Giunta Comunale);
  - c. spese di rogito per cancellazione del livello;
2. Gli importi relativi al punto a. e b. del presente articolo debbono essere corrisposti al Comune di Predore mediante versamento presso l'Istituto Tesoriere del Comune specificando come causale “Affrancazione livello”.
3. Copia di ricevuta di versamento deve essere partecipata al Comune di Predore, preliminarmente al rogito di affrancazione.

## **REGOLAMENTO PER L’AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI (ENFITEUSI RUSTICHE E URBANE)**

### **ART. 7 - Limitazioni e prescrizioni**

1. Per ragioni di pubblica utilità dettata da aspetti di vincolo previsti dagli strumenti di programmazione urbanistica e/o edilizia e/o dalla programmazione di opere pubbliche, l'affrancazione potrà essere negata oppure essere parzializzata.
2. La stessa affrancazione è a priori condizionata dal mantenimento delle servitù attive e passive, e dei pesi e vincoli esistenti;
3. L'affrancazione, per le ragioni di cui al comma 1 e/o per strategie dell'ente concedente, potrà essere condizionata dall'imposizione di ulteriori servitù, pesi e vincoli, e/o dall'accrescimento e/o modifica di quelli esistenti e riconosciuti;

### **ART. 8 - 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 evenienze, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale.
2. E' abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente Regolamento.

### **ART. 9 - Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione consiliare con la quale si provvede alla sua approvazione.

## REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI (ENFITEUSI RUSTICHE E URBANE)

**Allegato A) - Prospetto che stabilisce i parametri di calcolo da applicarsi per la determinazione del capitale di affranco e considera i vari casi tipologici e minimi applicabili**

**- Terreno agricolo con destinazione rurale**

*(R.D. da visura catastale  $\times 1,80 \times$  rivalutazione decennale istat)  $\times 15$  e comunque non inferiore a un minimo di € 100,00 per singolo mappale*

**- Terreno edificabile**

*(Valore ai fini accertamenti IMU  $\times$  saggio di capitalizzazione 1,0%)  $\times 15$  e comunque non inferiore al minimo di € 500,00 per singolo mappale*

**- Terreno altra destinazione**

*(R.D da visura catastale  $\times 1,80 \times$  rivalutazione decennale istat)  $\times 15$  e comunque non inferiore a un minimo di € 300,00 per singolo mappale*

**- Fabbricato rurale**

*(R.D da visura catastale  $\times 1,80 \times$  rivalutazione decennale istat)  $\times 15$  e comunque non inferiore a un minimo di € 400,00 per singolo mappale*

**- Fabbricato**

*[Valore imponibile ai fini I.M.U. (ammontare delle rendite catastali, rivalutate del 5%, ai sensi dell'art. 3 comma 48 della L.662 del 23/12/1996, i moltiplicatori previsti dall'art. 13, comma 4 del D.L. 201 del 06/12/2011, convertito dalla L.214 del 22/12/2011)  $\times$  saggio di capitalizzazione dello 1,0%]  $\times 15$  e comunque non inferiore a €. 1.000,00 per ciascun fabbricato.*

*(\*) Oppure rendita catastale presunta determinata con le vigenti procedure catastali (DOCFA).*

### **Determinazione del reddito dominicale**

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. 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. 917/1986). Pertanto il valore ISTAT verrà calcolato partendo dal decennio precedente la richiesta di affrancazione del livello.

*Il R.D. di cui sopra, così come risultante dalle visure catastali, verrà preventivamente moltiplicato per il coefficiente 1,80, posto che l'art. 3, comma 50, della Legge 23.12.1996, n. 662 che prevede una rivalutazione del reddito*

## **REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI (ENFITEUSI RUSTICHE E URBANE)**

*dominicale dei terreni pari all'80% nonché ulteriormente aggiornato da coefficienti ISTAT partendo dal decennio precedente la richiesta di affrancazione livello.*