



CITTÀ DI RACALE
(Provincia di Lecce)

**Regolamento per la disciplina dei canoni
livellari/enfiteutici gravanti sui terreni a destinazione
agricola siti nel Comune di Racale e la relativa
affrancazione.**

(Approvato con deliberazione C.C. n. 35 del 13/11/2024)

Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO, FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE.

Il presente Regolamento riguarda le modalità per la determinazione e l'aggiornamento del canone enfiteutico o livellario (di natura privatistica) infisso sugli immobili siti nell'intero territorio comunale per i quali il Comune di Racale sia titolare del *Diritto del concedente*.

La titolarità del *Diritto del concedente* è da considerarsi a favore del Comune di Racale anche nei casi in cui dalla consultazione dei titoli costitutivi l'enfiteusi, di atti pubblici per trasferimento di diritti reali, da visure catastali o ispezioni o certificazione dei Registri Immobiliari essa risulti a favore di *Congregazione di Carità di Racale* o *Ente Comunale di Assistenza (ECA) di Racale*, Enti soppressi i cui rapporti patrimoniali sono stati trasferiti per legge al Comune stesso.

Il presente Regolamento, inoltre, disciplina le modalità per l'affrancazione dei fondi soggetti ad enfiteusi/livello e per la determinazione del relativo capitale di affrancazione.

Il presente Regolamento non riguarda le prestazioni di natura enfiteutica (di natura civilistica) dovute in favore del Comune di Racale da parte dei possessori (pur se qualificati come enfiteuti o livellari) dei fondi gravati in conseguenza di *Ordinanze di Legittimazione* di arbitraria occupazione di terre appartenenti al Demanio universale o Demanio collettivo di Racale (c.d. "usi civici").

Art. 2 – DEFINIZIONI.

- ENFITEUSI: L'*enfiteusi* è un diritto reale di godimento su cosa altrui, percependone i frutti (*dominio utile*), con l'obbligo di migliorarlo e di pagare al concedente un *canone* periodico in denaro o in natura. L'enfiteusi è regolata dagli articoli di cui al Libro III Titolo IV del Codice Civile e dalle disposizioni di cui alle Leggi speciali in materia.
- LIVELLO: Il *livello* è un contratto agrario in uso sin dal medioevo, quasi totalmente estinto nell'ordinamento odierno, stipulato tra il proprietario e un altro soggetto (livellario), che consisteva nella concessione di una terra dietro il pagamento di un *canone livellario*, senza l'obbligo di migliorare il fondo. A tale istituto si applica la disciplina prevista per l'enfiteusi dal codice civile e dalle varie leggi speciali che la regolano.
- CANONE LIVELLARIO/ENFITEUTICO: Il *canone enfiteutico o livellario* è il corrispettivo annuo dovuto dall'*enfiteuta o livellario* in favore del *concedente* per la cessione del *dominio utile* sul fondo oggetto del contratto.
- AFFRANCAZIONE: L'*affrancazione* di un fondo soggetto ad enfiteusi/livello è il procedimento mediante il quale l'enfiteuta o livellario del fondo acquisisce la piena proprietà del fondo stesso previa corresponsione una tantum al *concedente* di un *capitale di affrancazione*.

Art. 3 – AGGIORNAMENTO DEI CANONI ENFITEUTICI O LIVELLARI.

3.1 – Canoni enfiteutici o livellari gravanti su fondi non edificati:

Il canone annuo da versare al Comune da parte del livellario/enfiteuta di un fondo agricolo non edificato (o, in solido, dai livellari/enfiteuti in caso di più di un titolare del diritto reale) verrà calcolato secondo la seguente formula:

Canone annuo aggiornato e rivalutato (C):

$$C = RD \times 1,80 \times 1,30 \times (RISTAT)$$

dove:

RD: Reddito Dominicale desunto da visura catastale aggiornata (Catasto Terreni);

1,80: Coefficiente moltiplicatore di cui all'art.3, comma 50, L.662/1996¹;

1,30: Coefficiente moltiplicatore ai sensi della L.208/2015²;

RISTAT: Rivalutazione ISTAT indice FOI dal 1° gennaio 2015 al 1° gennaio dell'anno di riferimento.

ESEMPIO 1

Calcolo canone annuo aggiornato e rivalutato all'anno 2021 relativo ad un terreno agricolo sito in Racale, Qualità "Uliveto", Classe "3", superficie 3050 mq, Reddito Dominicale

Nel caso di fondi costituiti da più particelle catastali, il C complessivo sarà costituito dalla somma del C generato da ciascuna particella costituente il fondo.

dove:

RC: Rendita Catastale desunta da visura catastale aggiornata (Catasto Fabbricati);

CM: Coefficiente moltiplicatore previsto dalla Legge per la determinazione del valore catastale per i fabbricati appartenenti alle differenti categorie catastali:

- Fabbricati categorie A e C, escluse A/10 e C/1: 126;
- Prima casa: 115,5;
- Fabbricati gruppo B: 147;
- Fabbricati A/10 e gruppo D: 63;
- Fabbricati C/1 e gruppo E: 42,84).

0,25: Coefficiente che esprime il valore del suolo, assimilato al 25% del fabbricato che vi insiste;

0,01: Saggio di rendimento pari al 1% annuo applicato al valore del suolo.

ESEMPIO 2

**Calcolo canone annuo aggiornato e rivalutato all'anno 2021
relativo ad un terreno a destinazione agricola sito in Racale,
edificato con una civile abitazione, Categoria A3, Classe 3,**

Nel caso di fondi edificati suddivisi in più subalterni catastali, il C sarà costituito dalla somma del C generato da ciascun subalterno insistente sul il fondo e dovrà essere versato, in solido, dai tutti i livellari possessori.

Gli eventuali canoni arretrati si calcolano con la formula di cui sopra, maggiorati degli interessi legali.

Art. 4 – PROCEDIMENTO DI AFFRANCAZIONE.

All'enfiteuta/livellario è consentito in ogni momento riscattare il fondo, pagando al Comune, una somma pari alla capitalizzazione del canone annuo, quantificata come all'art.5.

Ai sensi dell'art. 971 del Codice Civile, se più sono gli enfiteuti, l'affrancazione può promuoversi anche da uno solo di essi, ma per la totalità. In questo caso l'affrancante subentra nei diritti del concedente verso gli altri enfiteuti, salva, a favore di questi, una riduzione proporzionale del canone.

La richiesta di affrancazione dovrà essere redatta in conformità al modello predisposto dalla Sezione Demanio e Patrimonio di questo Comune e dovrà essere sottoscritta:

- dal singolo livellario/enfiteuta in caso di unico titolare del diritto;
- da tutti i livellari/enfiteuti o da un livellario/enfiteuta delegato allo scopo dagli altri livellari/enfiteuti in caso di co-titolarità pro-quota o pro-indiviso del diritto;
- da un singolo livellario/enfiteuta, che assumerà in proprio gli obblighi e gli oneri relativi all'affrancazione, subentrando al Comune nei diritti del concedente nei confronti degli altri livellari/enfiteuti.

Alla domanda di affrancazione dovranno essere allegati:

- Titolo da cui derivino i diritti vantati sul fondo concesso in enfiteusi e su gli eventuali fabbricati che vi insistono;
- In caso di presenza di fabbricati, in alternativa:
 - titolo edilizio legittimante l'edificazione;

- asseverazione redatta da tecnico abilitato attestante che l'edificazione è avvenuta in data anteriore al 01/09/1967;
- planimetria catastale dell'immobile, conforme allo stato di fatto, depositata in data anteriore al 01/09/1967;
- Visure catastali aggiornate (terreni e fabbricati) di tutti gli immobili afferenti il fondo per il quale si chiede l'affrancazione, corredate da dichiarazione di tecnico abilitato che asseveri la conformità delle risultanze catastali allo stato dei luoghi al momento della richiesta di affrancazione;
- In caso di presenza di civili abitazioni, dichiarazione redatta con le forme dell'atto di notorietà attestante l'eventuale qualifica di prima casa di uno o più unità immobiliari insistenti sul fondo per il quale si chiede l'affrancazione;
- attestazione del pagamento del canone enfiteutico relativo all'anno in corso ed almeno alle cinque annualità immediatamente precedenti.

Nel caso in cui il diritto del concedente in favore del Comune di Racale risulti da documentazione storica ma, sebbene non risultino agli Uffici comunali atti di affrancazione, non sia riportato nella visura catastale all'attualità, l'istante dovrà preliminarmente provvedere, a sua cura e spese, all'allineamento catastale del diritto del concedente in favore del Comune.

Ricevuta la domanda, l'Ufficio competente entro 60 giorni procederà all'istruttoria della stessa, comunicando l'importo da versare per l'affrancazione, fatta salva l'interruzione dei termini in caso di richiesta di integrazione documentale.

A seguito della presentazione presso l'Ufficio della ricevuta del pagamento del corrispettivo per l'affrancazione, entro 30 giorni verrà emessa la Determina dirigenziale di autorizzazione all'affrancazione, che dovrà avvenire con atto pubblico.

Sono a carico del richiedente tutte le spese connesse alla formazione dell'atto (a titolo di esempio: onorari, spese di registro, spese di trascrizione, bolli ed altre imposte, se ed in quanto dovute).

Art. 5 – DETERMINAZIONE DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE.

Il capitale di affrancazione (CA) dei canoni enfiteutici o livellari gravanti su fondi edificati o non edificati sarà pari a 15 volte l'importo del canone annuale calcolato per l'anno in corso al momento della presentazione della domanda di affrancazione.

ESEMPIO 3

Con riferimento alla casistica di cui all'esempio 1 (art. 3.1)

$$C = RD \times 1,80 \times 1,30 \times (R_{ISTAT2021}) = €6,30 \times 1,80 \times$$

ESEMPIO 4

Con riferimento alla casistica di cui all'esempio 2 (art. 3.2)

$$C = RC \times CM \times 0,25 \times 0,01 = €397,67 \times 1,80 \times$$

Qualora, per motivi non dipendenti da ritardo dell'amministrazione, l'istruttoria della domanda di affrancazione si protraesse nell'anno solare successivo all'anno di presentazione dell'istanza, dovrà comunque essere versato un ulteriore canone.

Art. 6 – RATEIZZAZIONE DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE.

Qualora l'importo da versare per l'affrancazione di uno o più fondi da parte dello stesso livellario/enfiteuta superi la somma di € 3.000,00, tale somma potrà essere versata in tre rate semestrali senza interessi.

Su istanza di parte, si potrà essere ammessi alla rateizzazione presentando, oltre alla ricevuta di pagamento della prima rata, adeguata polizza fidejussoria di primaria assicurazione o banca, a garanzia delle obbligazioni assunte, di importo pari ai 2/3 del capitale di affrancazione.

L'atto di affrancazione potrà essere sottoscritto esclusivamente a seguito del pagamento dell'intera somma dovuta.

¹Legge 23 dicembre 1996, n. 662, "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica", art. 3, comma 50: "Fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, ai soli fini delle imposte sui redditi, i redditi dominicali e agrari sono rivalutati, rispettivamente, dell'80 per cento e del 70 per cento. L'incremento si applica sull'importo posto a base della rivalutazione operata ai sensi dell'articolo 31, comma 1, della legge 23 dicembre 1994, n. 724.

²Legge 24 dicembre 2012, n. 228, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2013)", art. 1 comma 512: "Ai soli fini della determinazione delle imposte sui redditi, per i periodi d'imposta 2013, 2014 e 2015, nonché a decorrere dal periodo di imposta 2016, i redditi dominicale e agrario sono rivalutati rispettivamente del 15 per cento per i periodi di imposta 2013 e 2014 e del 30 per cento per il periodo di imposta 2015, nonché del 30 per cento a decorrere dal periodo di imposta 2016. [...] L'incremento si applica sull'importo risultante dalla rivalutazione operata ai sensi dell'articolo 3, comma 50, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. [...]"