

COMUNE DI LUCERA

PROVINCIA DI FOGGIA

CONVITTO NAZIONALE STATALE " R. BONGHI" di LUCERA

C.F. 82000200715

Via IV Novembre n. 38

71036 LUCERA -FG-

REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI e/o ENFITEUSI .

APPROVATO NEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE DEL 22/Dicembre/2018

CONVITTO NAZIONALE STATALE " R. BONGHI" di LUCERA

C.F. 82000200715

Via IV Novembre n. 38

71036 LUCERA -FG-

REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI/ENFITEUSI .

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;

nella provincia di Foggia, sono presenti terreni gravati da "enfiteusi", "livello" in favore di soggetti privati, nei quali il Convitto Nazionale Ruggero Bonghi di Lucera, di seguito indicato solo come ENTE, risulta "concedente", che da tempo immemorabile ha concesso a privati coltivatori/ cittadini l'utile dominio di diversi terreni, ovvero ha ricevuto in dotazione da terzi terreni gravati dall'utile dominio, su cui il Convitto Nazionale Ruggero Bonghi, subentrava quale "Concedente".

Premesso che 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;

ai fini della determinazione del capitale di affrancazione, trattandosi di fondi rustici per la gran parte dei quali non si conosce il titolo costitutivo, come sancito nella Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte il canone, corrispondente al reddito dominicale rivalutato;

all'enfiteuta dunque è concesso il diritto di affrancarlo in qualsiasi momento, pagando al proprietario, che non può opporsi all'esercizio di tale diritto, una somma che l'art. 1,

comma 4 della L. n. 607/1966 indicava pari a 15 volte il canone annuo (art. 971).

Abrogato l'art. 962, la disciplina relativa al calcolo e all'aggiornamento dei canoni è stabilita in due leggi speciali, la L. n. 607/1966 e la L. n. 1138/1970, per le quali successivamente la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità dei criteri di calcolo prescritti, modificandone la portata e soprattutto indicando come principio generale la regola per cui i canoni devono essere periodicamente aggiornati mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata, **con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con l'effettiva realtà economica.**

Possibili soluzioni pratiche tuttavia, vista l'assenza di interventi successivi, sono state indicate da una circolare del Ministro dell'Interno che ha ritenuto quale modalità del calcolo del capitale di affranco il criterio dettato per il computo dell'indennità di esproprio ordinaria che per i terreni agricoli è calcolata in base al valore agricolo medio del tipo di coltura in atto nell'area da espropriare, stabilito annualmente da rilevazioni operate da un'apposita commissione provinciale.

Più compiutamente la circolare n. 29104/2011 dell'Agenzia del Territorio, superando la precedente nota ministeriale e aderendo al principio indicato dalla Corte Costituzionale, ha indicato come valido il criterio dell'indennità di esproprio per pubblica utilità dei fondi rustici per rapportare i canoni ed il capitale di affrancazione alla effettiva realtà economica, senza più fare ricorso al criterio del reddito dominicale rivalutato, ormai di obsoleta applicazione, nonostante la successiva normativa in tema di determinazione dei coefficienti di rivalutazione dei redditi dominicali (L. n. 228/2012 e successive modificazioni di cui L. n. 208/2015).

La materia appare a seguito di detti provvedimenti assai più complessa e complicata in quanto allo stato pratico non vi è affatto corrispondenza tra i canoni percepiti negli attuali contratti di affitto, dove la piena proprietà resta in capo al proprietario, infatti i canoni di fitto pluriennali non superano l'1% del valore del fondo, come i canoni di fitto percepiti dalla Regione Puglia su aree tratturali, ove gli importi dei canoni relativi di quote detenute da persone non coltivatori, si attestano sull'ordine dell'1% del valore venale del fondo.

A pure titolo esemplificativo, il valore di esproprio determinato per l'ultima annualità 2016 dalla regione Puglia (VAM) per un seminativo nella zona agraria n. 8 (Lucera-Troia-Foggia) è pari ad euro 13.900,00 e conseguentemente il canone dovrebbe essere € $13.900,00/15 = € 926,67$ annuo, tale canone corrisponderebbe per un seminativo al valore dell'intera produzione lorda vendibile pari a q.li 40 di grano per ettaro ad € 23,00 circa per q.le, questa semplice considerazione pone in estrema evidenza quando sia talmente distante dalla realtà economica sia l'assunto della sentenza della Corte Costituzionale che quello demandato dalla circolare dell'AE sezione territorio n. 29104 del 29.05.2011.

Per questi motivi, nella considerazione che i terreni concessi in enfiteusi dall'Ente, essendo tutti antecedenti di moltissimi anni al 1941 (1800/1900), per la loro affrancazione e determinazione dei canoni, vale seguire la precedente normativa, integrandola con opportuni coefficienti, anche in considerazione che nella eventuale cessazione del rapporto

enfiteutico, spetta all'enfiteuta il riconoscimento delle migliorie effettuate sui detti fondi.

Sulla scorta di queste considerazioni, atteso che le enfiteusi/livelli dell'Ente sono sicuramente databili a prima del 1900, al fine di evitare inutili e successivi contenziosi e nel contempo restare vicini alla realtà di mercato, nella consapevolezza che ci si trova di fronte ad un diritto scisso in due parti, ognuna delle quali ha una propria autonomia ed indipendenza si ritiene che per la determinazione del canone enfiteutico, debba farsi riferimento alla circostanza appena accennata, ossia che ci si trova di fronte alla determinazione di un canone di un terreno che non necessita di alcun contratto di locazione, ma che su di esso l'utile dominio è già dell'enfiteuta, in quanto il concedente ebbe già all'epoca dei fatti a cederlo in cambio di un canone e con impegno a mantenere la qualità in atto ed effettuare opere di miglioramento agrario.

Per tale motivo non si ritiene possa applicarsi un canone considerando il terreno libero, neanche è possibile applicare un canone considerando la 15 parte del valore medio agrario, risultante addirittura superiore alla produzione lorda vendibile ritraibile dal fondo, per cui una corretta applicazione per la determinazione del canone risulterà quella più corrispondente alla media tra il canone determinato secondo i criteri di rivalutazione della rendita catastale e quella derivante dalla effettiva realtà del mercato, che come accennato, si attesta nella misura di circa l'1% del valore venale del bene.

Analizzando quindi tali circostanze, appare equo determinare il canone enfiteutico applicando al canone derivante dalla rendita catastale rivalutata, un coefficiente di maggiorazione pari al 30% per i possessori non coltivatori, braccianti agricoli e iscritti IAP (imprenditore agricolo a titolo principale) ed un coefficiente di maggiorazione del 20% per i possessori con le qualifiche di coltivatori, braccianti agricoli e iscritti IAP (imprenditore agricolo a titolo principale).

Per quanto innanzi premesso si articola il presente

REGOLAMENTO

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina gli adempimenti necessari per l'affrancazione di enfiteusi e livelli, legittimati dei beni immobili il cui diritto del concedente si appartiene all'ENTE, ai sensi dell'art. 971 e ss. del Codice Civile.

Art. 2 – Affrancazione

Attraverso l'affrancazione, l'enfiteuta o livellario ne assume la piena proprietà pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo, così come disposto dall'art. 1 comma 4 della L. 607/1966 e Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale. Possono chiedere l'affrancazione il titolare del diritto di enfiteusi, risultante da trasferimenti del relativo diritto con atto pubblico, ovvero in assenza di questi i possessori ed i relativi eredi già iscritti nelle partite catastali d'impianto.

Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento

La gestione ed il controllo del procedimento di affrancazione è di competenza dell'ENTE, che si avvale di tecnici competenti, iscritti presso l'albo dei periti delegati tecnici ed istruttori della Regione Puglia, per la predisposizione degli atti da sottoporre all'approvazione del Consiglio d'Amministrazione dell'ENTE, al fine di procedere alla successiva stipula con atto notarile.

Art. 4 – Avvio del procedimento

Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene deve presentare domanda scritta, secondo il modello predisposto dall'Ente, indirizzata al legale rappresentante dell'ENTE, corredata di tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione.

Qualora ci fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, ovvero dal singolo 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, per tramite il professionista incaricato ed individuato tra le figure professionali iscritte presso l'albo dei "Periti Delegati Tecnici ed Istruttori" della Regione Puglia, 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.

Art. 5 – calcolo del canone enfiteutico e del valore di affrancazione

CANONE ENFITEUTICO

a) Enfiteusi rustiche: per la determinazione del canone annuo il canone annuo si opererà come di seguito:

Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, corrispondente alla cultura in atto, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996, a cui va applicata la rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione, aumentato del 30% ovvero del 20% nel caso di soli possessori coltivatori diretti, braccianti agricoli ed iscritti IAP, secondo la seguente formula:

$$Ce (\text{€}) = (RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}) + 30\%$$

$$Ce (\text{€}) = (RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}) + 20\%$$

dove:

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

RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;

1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;

ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1° gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;

30% percentuale di aumento per possessori senza qualifica;

20% percentuale di aumento per possessori con qualifica di C.D., Braccianti e IAP-

Esempio: Terreno di cui determinare canone enfiteutico della superficie di 8950 mq,

R.D. € 22,16, rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 al 01.01.2018: coefficiente 1,42

Terreno condotto da non avente i requisiti di CD, Bracciante e IAP:

$$Ce = 22,16 \text{ €} \times 1,80 \times 1,42 = \text{€ } 56,64 + 30\% = \text{€ } 73,63$$

Terreno condotto dagli aventi i requisiti di CD, Bracciante e IAP:

$$Ce = 22,16 \text{ €} \times 1,80 \times 1,42 = \text{€ } 56,64 + 20\% = \text{€ } 67,97$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 73,63 ovvero € 67,97, rivalutabile annualmente in base alla detta variazione di indici ISTAT

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 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. 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, comprensivi degli interessi legali sul mancato pagamento dei canoni nei termini previsti.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$Vaf (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e + \text{interessi})$$

b) 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 : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro); S_i : rendita catastale immobile;

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 vani 9 avente rendita catastale € 836,66 :

$$C_e = \text{€ } 836,66 \times 126 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 263,55$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 263,55.

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 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. 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.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$Vaf (\text{€}) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e + \text{interessi})$$

dove:

Vaf : valore di affrancazione (espresso in Euro);

C_e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

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 i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse presso l'Ente.

Ricevuto il pagamento, il Responsabile del procedimento prenderà contatti con il notaio

rogante per la stipula dell'atto di affranco.

Sarà competenza del notaio rogante procedere alla registrazione, trascrizione e voltura.

Art. 7 – Spese

Tutte le spese inerenti all'affrancazione del livello, enfiteusi, sono a carico del richiedente.

Le spese sono riferite a:

- a) Valore di affrancazione stabilito dal precedente art. 5;
- b) Tutte le spese relative e propedeutiche all'eventuale atto di affrancazione, quali: relazione del tecnico istruttore ed indagini preliminari, visure catastali ed ipotecarie, ispezioni ed altra documentazione eventualmente non fornita dalla parte richiedente;
- c) Tutte le spese relative alla stipula e conseguente registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc..

Il versamento di cui alla lettera a) e b) dovranno essere effettuato mediante bonifico bancario in favore dell'Ente preliminarmente alla determina di affrancazione.

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

Art. 8 – pubblicità del regolamento

Copia del presente regolamento, sarà pubblicata sul sito dell'Ente e tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 9 – Entrata in vigore

Il presente regolamento, è soggetto a pubblicazione sul sito dell'Ente per 15 giorni successivi all'efficacia della Delibera di approvazione ed entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.



IL RETTORE-DIRIGENTE SCOLASTICO
(Prof.ssa Annamaria BIANCO)

Annamaria Bianco