



C O M U N E D I S C I L L A
(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

**REGOLAMENTO PER L'AGGIORNAMENTO, LA RISCOSSIONE E L'AFFRANCAZIONE DEL CANONE DI
NATURA ENFITEUTICA SUI BENI GIÀ APPARTENENTI AL DEMANIO DI USO CIVICO DELL'ENTE.**

Approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri di Consiglio Comunale n°23 del 19.10.2024

Da un'indagine svolta, è stato riscontrato che nel territorio comunale su una vasta estensione di terreni, corrispondente a oltre 1.000 ettari, sono presenti un gran numero di terreni gravati da “enfiteusi” o “livello”, in favore di soggetti privati per i quali il Comune di Scilla risulta “Concedente del diritto”.

Su tali terreni, già appartenenti ai demani di uso civico dell'Ente, grava l'obbligo di pagamento di un canone annuo a favore del Comune che, derivando dall'allodiazione di antiche proprietà collettive, gode del requisito dell'imprescrittibilità.

Nel più ampio programma tendente alla regolarizzazione di tutte le posizioni inerenti il patrimonio dell'Ente, il presente regolamento ha lo scopo di aggiornare i canoni da ultimo stabiliti con la delibera di C.C. n. 19 del 29/04/2022, per adeguarli, con ragionevole approssimazione, all'effettiva realtà economica, considerate anche le generali condizioni della popolazione locale, ai fini della loro riscossione;

Inoltre è' obbligo dell'Amministrazione dar corso alle eventuali istanze d' affrancazione che saranno presentate da soggetti titolari dei diritti sopra menzionati, stante la natura di diritti potestativo della richiesta, a fronte della quale non è concesso all' Ente alcun potere discrezionale di rigettarla;

Il capitale di affranco dovrà essere determinato, in applicazione dell'articolo 1 della legge n. 607 del 22 luglio 1966, in ragione di 15 volte l'ammontare del predetto canone;

La registrazione e la trascrizione avverrà in esenzione di bollo di registro e di altre imposte ai sensi della legge n. 692 del 1.12.1981, mentre vengono poste a carico dell'istante le spese di istruttoria delle domande di affrancazione nella misura che sarà stabilita;

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 secondo le disposizioni del presente regolamento.

Art. 1. Oggetto del Regolamento

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento disciplinano l'aggiornamento e la riscossione dei canoni di natura enfiteutica (livello) gravanti sui terreni allodiatati, già appartenenti al demanio di uso civico dell'Ente, imposti a seguito di legittimazioni, conciliazioni, quotizzazioni, colonie perpetue inamovibili, liquidazioni degli usi civici su terreni privati.
2. Il Regolamento disciplina anche la procedura di affrancazione che consente la cessazione dell'obbligazione al pagamento del canone, a fronte del pagamento del relativo capitale di affrancazione favore del comune di Scilla.

Art. 2. Gestione e controllo dei procedimenti

1. La gestione e il controllo dei procedimenti di riscossione dei canoni e delle affrancazioni è di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale a cui spettano in particolare;
 - La predisposizione e l'invio degli avvisi di pagamento e degli atti di riscossione coattiva;
 - la preparazione degli atti istruttori delle istanze di affrancazione;
 - la predisposizione degli atti deliberativi che adotterà la Giunta Comunale (accettazione affrancazione);
 - La predisposizione delle determinazioni di affrancazione dei canoni annui di natura enfiteutica e qualsiasi altro atto consequenziale.

Art. 3. Calcolo del canone annuo di natura enfiteutica

L'aggiornamento del canone di natura enfiteutica gravante sui terreni già appartenenti al demanio di uso civico dell'Ente e allodiatati in epoche diverse - per lo più molto risalenti nel tempo - appare assolutamente necessario tenuto conto dei molti pronunciamenti che hanno dettato con chiarezza i criteri a cui ci si deve ispirare sia in sede amministrativa che in sede giurisdizionale.

Le varie pronunce della Corte Costituzionale hanno definitivamente sancito che il valore di riferimento per la sua determinazione sia periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata, con una ragionevole approssimazione,

la corrispondenza con la effettiva realtà economica. (Corte Cost. 7 aprile 1988, n. 406; Corte Cost. 23 maggio 1997, n. 143; Corte Cost. 20 maggio 2008, n. 160)

I canoni gravanti sulla vasta porzione di terreni già appartenenti al demanio di uso civico del comune di Scilla, sui quali grava l'obbligo di pagamento del canone, debbono quindi essere aggiornati, tuttavia adattandoli alla effettiva realtà socio economica della popolazione a cui sono rivolti.

Ciò induce a non ipotizzare un unico canone valido per tutte le aree, ma a distinguere due o più "zone omogenee" con differenti importi e soprattutto a differenziare le aree che, privilegiate da una variazione urbanistica, hanno oggi una destinazione più redditizia rispetto a quella agricola nonché le aree già edificate.

Il presente regolamento abroga il precedente adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29 aprile 2022, "Nuovo regolamento comunale per l'affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi su terreni di natura patrimoniale", che viene così sostituito e aggiornato.

A- Determinazione del canone annuo per i terreni agricoli

Per quanto concerne i terreni agricoli, l'aggiornamento del canone enfiteutico è determinato dal valore agricolo medio (V.A.M.) stabilito dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio - per la Regione Agraria di appartenenza del Comune di Scilla – **Regione agraria n. 8** - assimilando tutti i terreni al tipo di coltura "**pascolo**", quale coltura più probabile esistente sui terreni al momento della loro assegnazione e non tenendo conto pertanto di quanto indicato nella visura catastale.

Detto valore, moltiplicato per la metratura del terreno gravato, diviso 15 dà il valore del canone annuo aggiornato.

$$\text{canone annuo} = \text{V.A.M. pascolo €/ha} \times \text{Superficie terreno ha}$$

15

Dove:

V.A.M.: Valore agricolo medio, espresso in €/ha, stabilito annualmente dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio o dalla commissione provinciale Espropri per i terreni a pascolo appartenenti alla regione agraria in cui è compreso il Comune di Scilla;

Superficie terreno: superficie del terreno gravato espressa in ettari (ha).

15: Valore che scaturisce dall'applicazione dell'art. 10 della Legge n. 1138 del 18 dicembre 1970 e della circolare dall'Agenzia del Territorio, prot. 29104 dell'11/05/2011, dove viene statuito che l'importo dell'affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone annuo.

A1) **Terreni produttivi.** (frutteti e seminativi) Per i terreni produttivi si applica la formula prevista al punto A).

A2) **Terreni boschivi.** Per i terreni boschivi si applica una riduzione del **30 %** alla formula prevista al punto A).

A3) **Aree incolte.** Per gli incolti si applica una riduzione del **60 %** alla formula prevista al punto A).

B) Determinazione del canone annuo per gli edifici

Ai fini della determinazione del canone annuo sul terreno edificato sarà considerata esclusivamente l'area di sedime del fabbricato e la sua eventuale area di pertinenza.

B1) **Area di sedime dei fabbricati.** Il canone annuo per i fabbricati realizzati dall'enfiteuta o dai suoi aventi causa, viene determinato in € 0,80 per ogni metro-quadrato di area di sedime del fabbricato:

$$\text{canone annuo} = \text{Area sedime fabbricato m}^2 \times \text{€/m}^2 \text{ 0,80}$$

B2) **Aree cortilizie di pertinenza.** Il canone annuo per l'eventuale area di pertinenza, per come risultante in catasto, viene determinato nella misura del 10% del canone previsto per le aree edificate (B1), secondo la seguente formula:

$$\text{canone annuo} = \text{Aree cortilizie di pertinenza m}^2 \times \text{€ 0,08}$$

B3) **Area di sedime di impianti industriali.** - Per gli impianti industriali e per gli edifici adibiti ad attività commerciali, artigianali, direzionali o ad essi assimilabili, il canone enfiteutico annuo è determinato come al precedente punto B1) con l'applicazione di una maggiorazione del 30%;

$$\text{canone annuo} = \text{Area sedime fabbricato m}^2 \times \text{€/m}^2 \text{ 0,80} + 30\% = \text{€ 1,04}$$

B4) **Aree cortilizie di pertinenza di impianti industriali.** Il canone annuo per l'eventuale area di pertinenza, per come risultante in catasto, viene determinato nella misura del 10% del canone previsto per le aree edificate (B3), secondo la seguente formula:

$$\text{canone annuo} = \text{Aree cortilizie di pertinenza m}^2 \times \text{€ 0,104}$$

C) Determinazione del canone annuo per i terreni edificabili

Per le aree non più agricole, in quanto trasformate in aree edificabili, il canone annuo viene determinato allo stesso modo delle aree cortilizie di pertinenze dei fabbricati (come stabilito al precedente punto B2):

$$\text{canone annuo} = \text{Superficie in m}^2 \times \text{€ 0,08}$$

Art. 4. Affrancazione

Spetta al livellario il diritto di affrancazione, ovvero la facoltà concessagli di eliminare il livello, pagando l'importo risultante dalla capitalizzazione del canone annuo.

La domanda di affrancazione va presentata dal titolare del diritto o da chi ne ha interesse.

Il capitale di affrancazione è ottenuto moltiplicando il canone aggiornato per 15 volte, ai sensi delle leggi in materia (L. n. 607 del 22.07.1966 e n. 1138 del 18.12.1970).

Oltre al canone dell'anno di riferimento sono inoltre dovuti, qualora non siano stati pagati, anche i canoni precedenti fino ai cinque anni pregressi, in quanto non prescritti.

Per procedere all'affrancazione dovranno essere inoltre corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$C A (\text{€}) = (\text{Canone} \times 15) + (\text{Canone} \times 5)$$

dove:

CA: capitale di affrancazione (espresso in Euro);

Canone: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro);

Art. 5. Procedimento di affrancazione

La richiesta

1. Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il canone deve presentare apposita richiesta indirizzata al Responsabile Ufficio Tecnico Comunale o al Sindaco secondo il modello predisposto dall'Ente corredata da tutta la documentazione indicata.
2. Il Responsabile del procedimento, avvia l'istruttoria, accertando preliminarmente il diritto del richiedente e verificando la presenza della documentazione allegata e accertando la rispondenza della documentazione prodotta. In caso di carenza di documentazione invita ad integrare la domanda fissando un termine per la produzione della stessa.

La documentazione

1. La richiesta da parte dell'enfiteuta o livellario deve essere redatta in conformità al modello predisposto dall'ente, corredata da tutti i documenti utili, non di competenza dell'ufficio, per la concessione dell'affrancazione e precisamente:
 - a) Visura catastale aggiornata;

- b) Attestazione di possesso dei requisiti di I.A.P o Coltivatore Diretto (ai fini delle riduzioni);
- c) Copia Documento d'identità;

Art. 6. Istruttoria, accertamento del diritto

1. Il Responsabile del procedimento, accertata la legittimità della richiesta, 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 90 giorni dal ricevimento della richiesta di affrancazione, salvo giustificati motivi. Quindi invierà la comunicazione dell'importo da versare stabilito dall'art 6 del presente regolamento, applicando gli eventuali abbattimenti,
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 qualsivoglia momento presentando ulteriori dati per una nuova ricerca.

Art. 7. Capitale di affrancazione e minimo applicabile

Il capitale di affrancazione scaturente dai parametri indicati negli articoli precedenti non può scendere sotto le seguenti soglie:

1. Per i terreni agricoli il costo di affrancazione non potrà essere inferiore ad € 100,00 (cento/00) per singola istanza;
2. Per i terreni edificabili il costo di affrancazione non potrà essere inferiore ad € 300,00 (trecento/00) per singola istanza;
3. Per i fabbricati il costo di affrancazione non potrà essere inferiore ad € 500,00 (cinquecento/00) per singola istanza;

Nel caso di richiesta di affrancazione del canone gravante su diverse tipologie (terreni, aree edificabili o edificate) si applica la soglia minima di maggiore importo.

Art. 8. Abbattimento del valore del capitale di affrancazione per promozione

Coloro che presentano istanza di affrancazione del canone gravante su terreni e fabbricati entro due anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del presente atto avranno diritto ai seguenti abbattimenti cumulabili:

- a) per i residenti sul territorio comunale: 5%
- b) Sui terreni agricoli per i coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali: 10%

Art. 9. Spese di istruttoria e modalità di pagamento

Oltre al capitale di affrancazione sono a carico del richiedente le **spese di istruttoria** per singola pratica nella seguente misura:

- € 200,00 nel caso in cui il capitale di affrancazione non superi € 500,00;
- € 400,00 nel caso in cui il capitale di affrancazione sia compreso tra € 500,00 e € 2.000,00;
- € 600,00 nel caso in cui il capitale di affrancazione sia compreso tra € 2.000,00 ed € 5.000,00;
- € 700,00 nel caso in cui il capitale di affrancazione sia superiore ad € 5.000,00;

Il capitale di affrancazione e le spese di istruttoria e gli eventuali canoni arretrati dovranno essere corrisposti al Comune di Scilla mediante versamento a favore del Comune di Scilla - Servizio Tesoreria con accredito su Banca Monte di Siena S.P.A IBAN: IT16F 01030 81620 000002202625 specificando come causale "Affrancazione canone, arretrati e spese di istruttoria istanza prot. n..... del.....";

Copia di ricevuta di versamento deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune;

Art. 10 Rateizzazioni

Pur considerando le esigenze di bilancio dell'Ente, potranno essere accolte le richieste di dilazione del capitale di affrancazione e delle annualità arretrate, disponendo che la somma dovuta debba essere corrisposta in più rate per come segue:

- a) Per un importo fino a € 2.000,00, fino a quattro (4) rate trimestrali dell'importo minimo di Euro 500,00;
- b) Per un importo compreso tra 2.000,01 ed € 4.800,00 fino a sei (6) rate trimestrali dell'importo minimo di Euro 500,00;
- c) Per un importo compreso tra € 4.800,01 ed € 48.000,00 fino a dieci (10) rate trimestrali dell'importo minimo di Euro 500,00;
- d) Per un importo compreso tra € 48.000,01 ed € 100.000,00 fino a sedici (16) rate trimestrali dell'importo minimo di Euro 3.000,00;
- e) Oltre 100.000,00 fino a venti (20) rate trimestrali dell'importo minimo di Euro 5.000,00;

Le spese d'istruttoria, come sopra previste, dovranno essere corrisposte con la prima rata entro 15 giorni dalla pubblicazione dell'atto di approvazione della rateizzazione;

In difetto del pagamento anche di una sola rata, la pratica di rateizzazione decade automaticamente e sarà soggetta a nuova istruttoria.

Si stabilisce inoltre che, nei casi previsti dal punto 10 lettera c), d) ed e), i compensi dovuti per l'assistenza prestata da soggetti terzi saranno calcolati come da convenzione e corrisposti per l'intero sulle prime otto rate;

L'applicazione della predetta rateizzazione è di competenza del Settore Tecnico.

Art. 11 Norma transitoria

Il presente regolamento si applica anche alle richieste di affrancazione eventualmente già prodotte e non ancora oggetto della deliberazione di concessione dell'affrancazione.

Art. 12 Pubblicità del Regolamento

Copia del presente Regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241 successive modifiche ed integrazioni sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 13 Entrata in vigore

Il presente Regolamento è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni dopo che la deliberazione di adozione è divenuta esecutiva ed entrerà in vigore alla scadenza del 15° giorno di pubblicazione.