



Comune di Tortorella

Prov. di Salerno

REGOLAMENTO PER AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI ED AGGIORNAMENTO DEI CANONI.

Approvato con delibera del C. C. n° 06 del 09.02.2017

Indice

Art. 1 -Oggetto del Regolamento;

Art. 2- Gestione e controllo del procedimento;

Art. 3- Atto introduttivo del procedimento: parte I – La richiesta;

Art. 4- Atto introduttivo del procedimento: parte II - La documentazione;

Art. 5- Istruttoria: parte I - Accertamento del diritto;

Art. 6- Istruttoria: parte II – Calcolo del Capitale di affrancazione e aggiornamento del canone;

Art. 7- Abbattimento del valore del capitale di affrancazione per promozione;

Art. 8- Spese;

Art. 9- Livelli non in atti d'Archivio storico;

Art. 10- Rinvio dinamico;

Art. 11-Pubblicità del regolamento;

Art. 12- Entrata in vigore;

Allegato A - Modello istanza di affrancazione;

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina l'aggiornamento del canone e l'affrancazione dei livelli dei terreni del territorio del comune di TORTORELLA gravati da usi civici 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale, che, in caso di comprovata necessità, può avvalersi di consulenza esterna, a cui spettano in particolare:

- la preparazione degli atti istruttori
- la ricerca storica della documentazione
- la redazione degli atti a rilevanza esterna
- la predisposizione delle determinazioni dirigenziali di legittimazione e affrancazione.

2. Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in capo alle seguenti Strutture Comunali:

- Responsabile Ufficio tecnico comunale per la firma degli atti di affrancazione dei canoni enfiteutici sotto forma di determinazioni dirigenziali, in nome e per conto del Comune di Tortorella;
- Responsabile Ufficio ragioneria comunale, Gestione Risorse Economico-Finanziarie per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili;
- Segretario Comunale o suo sostituto per la stipula degli atti pubblici di affrancazione delle enfiteusi.

Art. 3- Atto introduttivo del procedimento: parte I – La richiesta

1. La parte interessata può chiedere l'affrancazione dei terreni o/e delle unità immobiliari presentando apposita richiesta indirizzata al Comune secondo il modello allegato alla lett. "A" del presente regolamento.

2. Il Responsabile del procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente.

Art. 4- Atto introduttivo del procedimento: parte II - La documentazione

1. La richiesta da parte del livellario o utilista deve essere redatta in conformità al modello di cui all'allegato A), corredata da tutti i documenti, non di competenza dell'ufficio, utili per la concessione dell'affrancazione.

2. 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 agire in nome e per conto di tutti i comproprietari e di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Art. 5- Istruttoria: parte I - Accertamento del diritto

1. Il Responsabile del procedimento verifica la documentazione presentata, acquisisce le certificazioni comprovanti le dichiarazioni rese e verifica la documentazione probatoria del livello, l'istruttoria deve essere completata entro 60 giorni, salvo giustificati motivi.

2. Nel caso in cui la procedura del punto 1 dia esito non positivo, l'Ufficio chiederà la integrazione documentale ove possibile o chiuderà l'istruttoria con esito negativo, ferma la possibilità di riaprirla in qualsivoglia momento presentando ulteriori dati per una nuova ricerca.

3. In ogni caso, il diritto all'affrancazione sussiste se si è in regola con il pagamento dei canoni. Tale condizione viene soddisfatta mediante il pagamento del canone relativo all'annualità corrente ed al pagamento degli ultimi 5 canoni.-

Art. 6- Istruttoria: parte II – Calcolo del Capitale di affrancazione e aggiornamento del canone.

Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico che, con riferimento alle diverse casistiche procederà come di seguito:

a) Affrancazione dei canoni di natura enfiteutica e di quotizzazioni precedenti alla entrata in vigore della legge 1766/1927.

Si determina, preliminarmente, l'importo del canone aggiornato.

A tal fine si fa riferimento al R.D. del terreno riferito alla categoria colturale esistente al momento della legittimazione e/o quotizzazione. In caso di impossibilità a reperire il R.D. corrispondente alla coltura originariamente esercitata si farà riferimento al valore unitario del R.D. desunto dai dati catastali attuali relativi a terreni, siti nel comune di Tortorella, con categoria "Incolto produttivo"; Noto il R.D. si determinano i valori del canone aggiornato e dell'importo di affrancazione come da tabella che segue:

Enfiteusi agricole

Calcolo del Canone di riferimento		Calcolo del canone effettivo	
R.D. Reddito dominicale del terreno	Canone di riferimento pari al R.D. rivalutato dell'80% (Ai sensi dell'art. 3 comma 50 legge 662/96)	Se condotto da Coltivatori diretto o imprenditori agricoli +5%	Se condotto da altri +15%
		€	€
<i>Riduzione del canone di sensi dell'art. 7 del regolamento</i>		€	
Canone netto		€	€
Calcolo dell'importo di affrancazione:			
Recupero degli ultimi 5 canoni + quello corrente		€	€
Importo dell'affrancazione (15 canoni)		€	€
IMPORTO COMPLESSIVO DI AFFRANCAZIONE		€	€

Enfiteusi urbane

Si procede come per le enfiteusi agricole. Il valore del canone aggiornato viene moltiplicato per il coefficiente corrispondente alla zona urbanistica ove ricade l'immobile e l'importo di affrancazione si determina come da tabella che segue:

Calcolo del Canone di riferimento		Canone aggiornato	
R.D. Reddito dominicale del terreno	Canone di riferimento pari al R.D. rivalutato dell'80% (Ai sensi dell'art. 3 comma 50 legge 662/96)	Se condotto da Coltivatori diretto o imprenditori agricoli +5%	Se condotto da altri +15%
		€	€
<i>Riduzione del canone di sensi dell'art. 7 del regolamento</i>		€	€
Canone base aggiornato		€	€
Canone maggiorato in funzione della zona urbanistica			
Zona	Moltiplicatore		
A	10	€	€
B	7	€	€
C	4	€	€
D	2	€	€
Calcolo dell'importo di affrancazione:			
Zona	Importo affrancazione		
A	Canoni + affrancazione (21 canoni)	€	€
B	Canoni + affrancazione (21 canoni)	€	€
C	Canoni + affrancazione (21 canoni)	€	€
D	Canoni + affrancazione (21 canoni)	€	€

Enfiteusi su fabbricati

I fabbricati costruiti su terreni gravati da livello non possono essere considerati migliorie (Avvocatura dello Stato nota n. 8475 del 19.12.1991), l'attività di miglioria che è richiesta all'enfiteuta, deve ritenersi intrinsecamente connessa alla natura del fondo stesso, mentre esula completamente da ciò ogni attività di trasformazione edilizia (Consiglio di Stato parere n. 661/1998). Il fabbricato pertanto risulta già acquisito per accessione dal proprietario dell'area.

b) Affrancazione dei contratti di enfiteusi e di quotizzazioni successive alla entrata in vigore della legge 1766/1927.

Si fa riferimento al valore agricolo medio aggiornato del terreno allo stato colturale originario o, in caso di impossibilità di tale determinazione, assimilandolo all'incolto produttivo della regione agraria di appartenenza. Stabilito il valore aggiornato del capitale di affrancazione si determina il canone annuo enfiteutico aggiornato del terreno agricolo nella misura di 1/20. Noto il canone annuo si determina l'importo complessivo di affrancazione come da tabella che segue:

Enfiteusi agricole

Calcolo del Canone di riferimento		Calcolo del canone effettivo	
VAM (categoria originaria o incolto produttivo) anno 2013	Canone base = (VAM/20)	Se condotto da Coltivatori diretto o imprenditori agricoli -30%	Se condotto da altri
<i>Riduzione del canone di sensi dell'art. 7 del regolamento</i>			
Canone netto			
Calcolo dell'importo di affrancazione:			
Recupero degli ultimi 5 canoni + quello corrente			
Importo dell'affrancazione (15 canoni)			
IMPORTO COMPLESSIVO DI AFFRANCAZIONE			

Enfiteusi suoli urbani

Per i suoli urbani si fa riferimento al valore del terreno determinato con gli stessi criteri fissati per la determinazione del valore ai fini IMU.

Il canone viene determinato applicando un coefficiente di rendimento dello 0,50%.

Nota il canone annuo si determina l'importo complessivo di affrancazione come da tabella che segue:

Calcolo del Canone di riferimento		Calcolo del canone effettivo	
Valore terreno ai fini IMU	Canone base calcolato in base al saggio di rendimento dello 0,50%	Se condotto da Coltivatori diretto o imprenditori agricoli -30%	Se condotto da altri
<i>Riduzione del canone di sensi dell'art. 7 del regolamento</i>			
Canone netto			
Calcolo dell'importo di affrancazione:			
Recupero degli ultimi 5 canoni + quello corrente		€	€
Importo dell'affrancazione (15 canoni)		€	€
IMPORTO COMPLESSIVO DI AFFRANCAZIONE		€	€

Per i fabbricati si fa riferimento al valore determinato con gli stessi criteri fissati per la determinazione del valore ai fini IMU.

Il canone viene determinato applicando un coefficiente di rendimento dello 0,50%.

Nota il canone annuo si determina l'importo complessivo di affrancazione come da tabella che segue:

Enfiteusi su fabbricati

Calcolo del Canone di riferimento		Calcolo del canone effettivo	
Valore ai fini IMU	Canone base calcolato in base al saggio di rendimento dello 0,50%	Se condotto da Coltivatori diretto o imprenditori agricoli -30%	Se condotto da altri
<i>Riduzione del canone di sensi dell'art. 7 del regolamento</i>			
Canone netto			
Calcolo dell'importo di affrancazione:			
Recupero degli ultimi 5 canoni + quello corrente		€	€
Importo dell'affrancazione (15 canoni)		€	€
IMPORTO COMPLESSIVO DI AFFRANCAZIONE		€	€

Il Comune può riservarsi il diritto di modificare l'importo proposto, motivandone la discordanza o per intervento del legislatore.

Art. 7- Abbattimento del valore del capitale di affrancazione per promozione

Coloro che presenteranno istanza di affrancazione dei terreni e dei fabbricati nei termini indicati dall'amministrazione comunale avranno diritto ai seguenti abbattimenti dell'importo di affrancazione cumulabili :

- a) per i residenti sul territorio comunale 10 %
- d) per adesione volontaria all'affrancazione 30%

a condizione che l'istanza di affrancazione venga presentata entro un anno dalla data che verrà stabilita dalla Giunta Comunale dopo il perfezionamento del presente atto e sua adeguata pubblicità.

Art. 8- 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. 6 e recupero canoni pregressi,
 - b) corrispettivi richiesti dal Comune per istruttoria della pratica , sopralluoghi , registrazioni, trascrizioni, volture catastali , ecc. :
 - euro 50,00 per istruttoria amministrativa e spese connesse di ogni pratica;
 - spese per registrazione , trascrizioni, voltura catastale; oltre spese vive sostenute e documentate dal tecnico;
2. Gli importi relativi al punto a) e b) del presente articolo devono essere corrisposti al Comune di Tortorella con le modalità che saranno indicate dall'Ufficio Tecnico;
3. All'atto della presentazione dell'istanza di affrancazione, allo scopo di avviare l'istruttoria, l'interessato dovrà versare un anticipo di € 100,00 (cento), attestato da copia di ricevuta del versamento;
4. Il saldo di quanto dovuto, comprovato da ricevuta del versamento nelle casse comunali , sarà effettuato prima dell'adozione delle determinazioni dirigenziali di legittimazione e affrancazione.

Art. 9- Livelli non in atti d'Archivio storico

1. Per i livelli eventualmente non inclusi negli elenchi dei Registri o non rintracciabili in archivio ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente all'affrancazione dietro espressa richiesta del livellario cui sono ancora intestati catastalmente i beni.

Art. 10- Rinvio dinamico

1. Spetta in ogni caso al Consiglio Comunale la definizione dell'affrancazione di livelli e l'aggiornamento dei canoni

Art. 11- 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 il principio della gerarchia normativa e/o regolamentare.
2. E' abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente regolamento.

Art. 12- Pubblicità del regolamento

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni sarà pubblicato nel sito istituzionale del Comune di Tortorella e tenuto a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 13- Entrata in vigore

1. Il regolamento una volta approvato dal Consiglio Comunale, sarà pubblicato per quindici giorni all'Albo Pretorio. Entrerà in vigore allo scadere di detta pubblicazione.

Al sig. SINDACO
del Comune di TORTORELLA

Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico
del Comune di TORTORELLA

Il sottoscritto,
consapevole delle conseguenze penali previste dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci

Dichiara

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 quanto segue:

- di essere nato a Prov. di il _____, Cod. Fisc.
- di essere residente in cap. via Provincia di tel. cell.
- di possedere il dominio diretto dominio utile sul (specificare se terreno o fabbricato o entrambi) situato in via/loc. di questo Comune, in virtù di:
 Atto di compravendita;
 Atto di donazione;
 Denuncia di successione;
 _____;
- Che il predetto immobile è individuato al Catasto Terreni Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Tortorella al Foglio mappal_..... sub.;
- Che il predetto immobile è stato non è stato oggetto di condono edilizio _____;
- Che la destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente è _____;

fa domanda

di affrancazione del suddetto livello impegnandosi fin da ora a corrispondere l'importo che verrà richiesto dal Comune inerente sia alla stessa l'affrancazione e sia alle spese per l'istruttoria e l'espletamento delle pratiche.

Alla presente allega i seguenti documenti:

- a) Copia documento di identità personale;
- b) visura catastale storica;
- c) visure ipotecarie presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- d) copia conforme dell'atto di provenienza;
- e) estremi dell'ipoteca (se reperita);
- f) atto preliminare di vendita / compromesso (se esistente);
- g) copia conforme del condono edilizio o copia autorizzazione in sanatoria (se esistente);
- h) autocertificazione di stato civile del proprietario e/o di tutti gli altri proprietari richiedenti l'affrancazione;
- i) autocertificazione da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi.
- j) Ricevuta di versamento di € 100.00.

Tortorella, _____

Firma

Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003

Si informa, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", che il trattamento dei dati personali raccolti è finalizzato allo svolgimento della procedura relativa all'instaurazione e gestione del rapporto contrattuale e per tutti gli adempimenti che la legge connesse.