



COMUNE DI GRECI

(Provincia di Avellino)

-UFFICIO TECNICO-



DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO E TECNICO MANUTENTIVO

N.	21
Del	18.04.2024

N. Reg. Gen.	69
Del	18.04.2024

OGGETTO: Approvazione dello schema di atto e di domanda di affrancazione di terreni appartenenti al patrimonio comunale gravati da enfiteusi/livelli

IL SINDACO RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Attesa la propria competenza in virtù del decreto del Sindaco con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico delle posizioni organizzative del Settore Tecnico;

Premesso che:

- Nel territorio comunale sono presenti terreni gravati da "enfiteusi", "livello" "uso civico" in favore di soggetti privati, nei quali il Comune di Greci risulta concedente, avendo concesso ai cittadini l'utile dominio di diversi terreni;
- l'enfiteusi, ai sensi dell'art. 957 e ss del codice civile, è un diritto reale su proprietà altrui caratterizzata dal fatto che il proprietario di un terreno, concedente, cede ad altri, enfiteuta, il dominio utile di un fondo in perpetuità o per un periodo di tempo non inferiore a venti anni con il pagamento di un canone annuo in denaro o in prodotti alimentari (canone enfiteutico);
- equiparato all'enfiteusi è il livello, ovverosia un tipo di contratto agrario oggi quasi in disuso, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo;
- l'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (legnatico, caccia, pascolo, semina, spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati. Al riguardo la gestione amministrativa dei procedimenti e degli atti riguardanti gli usi civici riguardanti la proprietà pubblica avviene nel rispetto della legge n.1766 del 16/06/1927 e ss.mm.ii;
- l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare proprietario del fondo pagando al nudo proprietario una determinata somma detta valore di affrancazione risultante dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971 c.c.);

Considerato che tra gli obiettivi dell'Amministrazione vi è quello della ricognizione, stima e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente;

Atteso che, pur non essendovi alcun obbligo per il privato di procedere all'affrancazione dei canoni, l'istituto di affrancazione è di grande utilità per l'enfiteuta in quanto consente allo stesso di acquistare la piena proprietà del fondo, tanto più che, ai sensi dell'art. 19, comma 14 della L. n. 122/2010, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art. 29 della n. 52 del 27.02.1985, a pena di nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su immobili già esistenti, è stato introdotto l'obbligo della dichiarazione da parte degli interessati, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie;

Dato atto che con l'obiettivo di venire incontro ai cittadini nel rispetto di tale ultima disposizione di legge, l'Amministrazione comunale attraverso uno specifico atto di indirizzo ha manifestato l'intenzione di avviare la procedura di affrancazione per tutti i terreni gravati da livello o da enfiteusi o comunque da un diritto del concedente per i quali venga presentata istanza;

Considerato che il Regolamento è stato discusso in Commissione regolamenti nelle sedute del 05.12.2024 e 13.02.2024 e approvato nella seduta del 14.03.2024;

Rilevato che, ai fini della determinazione del capitale di affrancazione, 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;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 21.03.2024 con la quale si approvava il Regolamento per la determinazione del canone e l'affrancazione dei terreni gravati da livelli ed enfiteusi e si davano indirizzi agli uffici e alla Giunta di avviare un processo di sistemazione, regolarizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico;

Ritenuto che sia opportuno approvare lo schema di atto e la domanda di affrancazione di terreni appartenenti al patrimonio comunale gravati da enfiteusi/livelli;

Visti:

- il D.Lgs.n.267/2000;
- il D.Lgs.n.118/2011;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità armonizzata;

DETERMINA

- di **approvare** le premesse della presente determinazione quale sua parte integrante e sostanziale;
- di **approvare** lo schema di atto e la domanda di affrancazione di terreni appartenenti al patrimonio comunale gravati da enfiteusi/livelli come allegato alla presente;
- di **trasmettere** copia della presente determinazione, munita dei necessari riferimenti amministrativi e contabili, al servizio finanziario, ai sensi dell'art. 184 comma 3 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs n. 267 del 18/08/2000, nonché al responsabile della tenuta dell'Albo Pretorio comunale per la pubblicazione;
- di **stabilire** che la presente determinazione venga pubblicata ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. B) del D. Lgs. N. 33/2013;
- di **attestare** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000;
- di **disporre** che i competenti Uffici assumano gli atti occorrenti per l'esecuzione della presente Determinazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Nicola Luigi NORCIA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI GRECI

PROVINCIA DI AVELLINO

Rep. n.

ATTO DI AFFRANCAZIONE DI TERRENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO COMUNALE GRAVATI DA ENFITEUSI/LIVELLI

L'annoil giornodel mese di....., avanti a me....., Segretario Comunale, abilitato a rogare il presente atto in forza dell'art. 97 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, e dello Statuto Comunale, senza assistenza di testimoni per espressa e concorde rinuncia dei componenti con il mio consenso,

Sono presenti:

- Comune di Greci, nella persona di, nato aile residente inalla....., il quale previamente dichiara di agire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Greci, Codice Fiscale e Partita I.V.A., che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico, munito dei più ampi poteri per il presente atto in forza dell'art. 107 del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;
- Parte affrancante,, nata a ile residente in In....., Codice Fiscale....., coniugato in regime di separazione dei beni/comunione con....., nato ail....., Codice Fiscale.....

I componenti, dandosi innanzi a me, Ufficiale rogante, espresso e reciproco atto di voler riconoscere, anche in via transattiva, i diritti ed i doveri ad essi spettanti, manifestano la loro volontà di addivenire alla stipula del presente accordo di cui mi ascrivo ogni responsabilità.

PREMESSO

Il Sig.dichiara di essere titolare del diritto di enfiteusi/livello, dei seguenti fondiubicati nel Comune Greci e individuati come segue:

- Fondo alla....., identificato al catasto terreni al foglio, particella....., di mq....., RD €.....;
- che il Comune di Greci (AV) è titolare del diritto del concedente ed è beneficiario dei canoni di natura enfiteutica gravanti su tali terreni siti nel medesimo Comune;
- che il/la sig., con notadel....., chiedeva l'autorizzazione all'affranco del terreno sito in questo Comune ed identificato nel Catasto Terreni al foglio n. particella n.....;
- che la determinazione degli importi, secondo i criteri previsti dal Regolamento per la determinazione del canone e l'affrancazione dei terreni gravati da livelli ed enfiteusi, approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n16 del 21.03.2024, è stata effettuata dal Responsabile Tecnico con determinazione n. del e corrispondono all'attualità come segue:
 - particella n..... €
- che il sig..... risulta detentore, con diritto del livellario per....., del terreno di cui alla particella n. del foglio n..... pervenuto con atto stipulato per rogito.....;
- che il sig., in tale qualità, volendo esercitare la facoltà di affrancazione concessagli dalla Legge, ha richiesto al Comune Greci (AV) di affrancare l'immobile sopra descritto, mediante nota di cui al prot.;
- che il Sig....., come sopra generalizzato, ha provveduto al versamento dei diritti di segreteria per la stipula del presente atto, pari ad €(euro.....);
- che per tali immobili risulta eseguito il pagamento dei canoni maturati ed ancora non prescritti, ai sensi dell'art. 2948 del codice civile, del capitale di affrancazione, delle spese di registrazione

e voltura dell'atto, nonché dei diritti di segreteria, sul conto corrente bancario intestato al Comune di Greci (AV), Codice IBAN.....;

- che con Determinazione del Responsabile Tecnico..... si prendeva atto della documentazione prodotta dal Sig. e si autorizzava l'affranco del terreno del quale trattasi;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - Il Comune di Greci (AV), come sopra rappresentato, dichiara di affrancare a favore del Sig....., che accetta, i canoni gravanti sul terreno del quale la stessa è detentrica del diritto di enfiteusi/livello, come in premessa identificato.

Art. 2 - Il corrispettivo per l'affrancazione, che si riferisce ai terreni in premessa identificati, è stato determinato in complessivi €(euro.....), corrispondente al capitale di affranco, aggiornato all'attualità mediante applicazione dei criteri di cui al Regolamento per la determinazione del canone e l'affrancazione dei terreni gravati da livelli ed enfiteusi, approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n°16 del 21.03.2024 determinati dal responsabile dell'Area Tecnica con propria determinazione n. Del..... .

Art. 3 - Il Comune di Greci (AV), come sopra rappresentato, libera l'immobile in oggetto dall'onere del pagamento dei canoni annui di natura enfiteutica, riconoscendo il fondo stesso come affrancato.

Art. 4 - Il bene oggetto dell'affrancazione risulta liberi da trascrizioni ipotecarie. Le parti, in proprio e come sopra rappresentate, autorizzano la trascrizione e la voltura del presente atto.

Art. 5 - Il Sig., come innanzi identificato, dichiara di essere coniugato con....., come innanzi identificato, in regime di comunione/separazione dei beni.

Art. 6 - Il Comune di Greci (AV), come sopra rappresentato, dichiara che sono/non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici comunali successivamente al rilascio, da parte del competente ufficio comunale, del certificato di destinazione urbanistica del....., che in originale, previa lettura datane alle parti, si allega sotto la lettera "A".

Art. 7 - Le parti invocano le esenzioni dalle imposte, ai sensi dell'art. 2 della Legge 1° Dicembre 1981, n. 692, e conforme risoluzione n. 64/E del 20 Giugno 2014 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Normativa.

Il presente atto, redatto integralmente a mia cura, è scritto per intero da persona di mia fiducia, con sistema elettro meccanografico.

Io....., Segretario del Comune di Greci (AV), nell'esercizio del mio potere di rogare atti nei quali è parte il Comune, ho ricevuto il presente atto del quale, unitamente con gli allegati, ho dato lettura ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alle loro volontà.

Comune di Greci

.....

La Parte affrancante

.....

Il Segretario Comunale

.....



COMUNE DI GRECI

(Provincia di Avellino)

-UFFICIO TECNICO-Servizio Urbanistica-



Al Responsabile del Settore Tecnico
Piazza Umberto I, 10
83030 Greci (AV)
protocollo.greci@asmepec.it

Oggetto: Richiesta di Affrancazione dei terreni gravati da livelli ed enfiteusi. Regolamento approvato con D.C.C. n. 10 del 23/03/2022.

Il/La sottoscritt _____, nat_ a _____ Prov. (__) il cod. fiscale _____ residente a _____ Prov. (____) in _____ n., telefono _____ email/PEC _____ in qualità di _____, delle terre riportate in catasto come segue:

Catasto Terreni Foglio _____ particella _____

Catasto Fabbricati Foglio _____ particella _____

avente estensione pari ad ha _____

CHIEDE

Che i terreni sopra riportati vengano affrancati dal Livello e/o enfiteusi. Dichiara di essere a conoscenza di tutti gli obblighi relativamente al pagamento del capitale di affrancazione onde pervenire alla voltura a proprio favore delle terre. Resta in attesa di conoscere l'importo del versamento a seguito dell'istruttoria da parte dell'Ufficio Comunale. Dichiara altresì di essere consapevole che tutte le spese di istruttoria, catastali, di stipula, di voltura etc. sono totalmente a carico del richiedente.

Greci, lì _____

Il Richiedente _____

Allega:

- Copia documento di identità e codice fiscale del richiedente e di tutti gli eventuali aventi diritti;
- Titoli di proprietà;
- Visure, planimetrie e stralci catastali aggiornati;
- Solo in caso di presenza di fabbricati: Tavola firmata da tecnico abilitato, riportante le piante degli immobili, dati metrici (superfici coperte - superfici utili - superfici non residenziale - volumetria);
- Solo in caso di presenza di fabbricati: Dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato sulla conformità dello stato attuale dell'immobile rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio e di conformità rispetto alle norme urbanistiche (citare i titoli edilizi);
- Solo in caso di più aventi diritto, allegare delega di ogni singolo titolare alla presentazione anche per proprio conto dell'istanza di affrancazione

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

La presente determinazione , ai fini della pubblicità degli atti e nel rispetto del principio della trasparenza dell'azione amministrativa , è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal 18.04.2024_

Greci , li _18.04.2024_

Il Responsabile del Servizio
Aldo CAPOBIANCO