COMUNE DI MISILMERI

Provincia di Palermo

Deliberazione del Consiglio Comunale

ORIGINALE **N. 23 del registro**

Data 14 giugno 2016

Oggetto: Affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi.

L'anno duemilasedici il giorno quattordici del mese di giugno alle ore 14:20 e segg., nella sala delle adunanze consiliari di questo Comune, alla seduta di inizio, disciplinata dall'art.30 della L.R. n.9/86, quale risulta sostituito dall'art.21 della L.R. n.26/93, in sessione ordinaria, che é stata partecipata ai consiglieri nei modi e termini previsti dalle disposizioni di legge vigenti nella Regione Siciliana, risultano all'appello nominale:

1) Bonanno Giuseppe	Presente	11) Lo Gerfo Giusto	Presente
2) Cerniglia Filippo	Presente	12) Paganelli Giulia	Presente
3) Cocchiara Agostino	Assente	13) Romano Vincenzo	Presente
4) Coniglio Antonio	Presente	14) Sanci Pietro	Assente
5) Cusimano Marika	Assente	15) Strano Giusto	Presente
6) D'Acquisto Rosalia	Presente	16) Tripoli Roberta	Assente
7) Ferraro Elisabetta	Assente	17) Tripoli Salvatore	Assente
8) Ingrassia Antonino	Presente	18) Tubiolo Antonino	Presente
9) La Barbera Francesco	Presente	19) Vicari Giovanna	Presente
10)Lo Franco Giusto	Presente	20) Vicari Stefano	Presente

PRESENTI N. 15 **ASSENTI N. 5**

Risultato legale il numero degli intervenuti, ai sensi del citato comma dell'art.30 della L.R. n.9/86, e successive modificazioni, assume la presidenza la dott.ssa Rosalia D'Acquisto nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale.-

Assiste il Segretario Generale del Comune dott.ssa Pietra Quartuccio.

I Responsabili delle Aree 4 e 9

PREMESSO CHE :

- l'enfiteusi 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);

- 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.);

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

- nel territorio del Comune di Misilmeri insistono circa 300 terreni, costituenti patrimonio comunale, gravati da livello;

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;

DATO ATTO, altresì, che ad oggi sono state già presentate richieste in tal senso, nonché considerato che:

- L'Amministrazione comunale, in caso di specifica richiesta da parte dell'enfiteuta, è tenuta a concedere l'affranco dei livelli previo pagamento della somma necessaria comprensiva dei canoni dovuti per gli ultimi cinque anni;

- con il trascorrere degli anni si è interrotto il pagamento dei canoni enfiteutici dovuti al Comune da parte dei livellari interessati e che in ordine a tali ultimi rapporti non è possibile risalire alla data della relativa costituzione ed alla determinazione, del canone originariamente fissato, sia a causa del tempo trascorso sia per l'irreperibilità dei relativi atti nell'archivio comunale;

- occorre procedere dunque alla regolarizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di livello, con conseguente attribuzione ai medesimi della piena titolarità, ove intendano effettuare l'affrancazione del canone, in quanto trattasi di terreni che non sono più indispensabili al conseguimento delle finalità di questo Comune essendo in possesso di privati oramai da considerevole tempo, per cui, nella maggior parte dei casi, il Comune non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi, trattandosi di concessioni prive di alcuna utilità pratica;

- di maggior utilità per il Comune è anzi, accertare eventuali richieste di affrancazione e di favorire tale processo;

- in particolare, ribadito quanto riportato nell'allegata relazione tecnica nella parte in cui accerta che:

- nel territorio del Comune di Misilmeri risultano compresi circa 300 terreni che sono catastalmente gravati da livello a favore di soggetti privati e per i quali il Comune risulta Ente concedente;

- l'indicazione catastale del termine livello permane all'attualità, il che non consente il normale aggiornamento catastale e quanto ad esso connesso (compravendite, donazioni, libero accesso al credito ed ai fondi comunitari e nazionali e simili);

- il livello è da intendersi equiparato a tutti gli effetti al diritto di enfiteusi come sancito da costante giurisprudenza (Cass. n. 1366/1961;1682/1963 - E 1; sez.III, n.64/1997);

- il dominio diretto facente capo al Comune di Misilmeri è imprescrittibile come si deduce dall'art 1164 del codice civile che riprende l'art. 2115 del codice civile del 1865 abrogato;

- come ribadito dalla Giurisprudenza (Cass. 177/1946; 2100/1960; 323/1973; 4231/1976) l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo di possesso a favore dell'enfiteuta, neppure nel singolare caso che ad esso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva;

CONSIDERATO, conseguentemente, che per i terreni in questione è urgente individuare un criterio di calcolo che tenga conto degli ineludibili diritti di questo Comune, alla luce dei principi edotti dalle sentenze della Corte Costituzionale nn. 406/1988, 143/1997 e 160/2008 in materia di aggiornamento del canone enfiteutico, tenuto conto, come già premesso, che il rapporto di livello è stato equiparato dalla costante giurisprudenza a quello dell'enfiteusi, per cui sono da richiamarsi le norme dettate in questa materia dal codice civile;

DATO ATTO che l'art. 1 comma 1 della L. 607/1966 prevede che i canoni enfiteutici omissis… non possono comunque superare l'ammontare corrispondente al reddito domenicale del fondo sul quale gravano, determinato a norma della L. 976/1939, rivalutato con il D.Lgs n. 356/1947;

DATO ATTO, altresì, che in base a quanto statuito dall'art. 9 della L. 1138/1970 come modificata dalla L. 270/1974, l'affrancazione del fondo si opera

in ogni caso, anche quando si tratta di enfiteusi urbane o edificate, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone;

ATTESO che la Corte Costituzionale con sentenze del 1969, 1997 e 2008 ha dichiarato la illegittimità costituzionale di alcuni articoli della normativa innanzi richiamata nella parte in cui non prevede l'applicazione del meccanismo di aggiornamento dei canoni enfiteutici;

VISTA la circolare n. 118 del 9.9.1999 del Ministero dell'Interno con la quale sono stati precisati i criteri da seguire per il calcolo della somma necessaria per l'affranco ribadendo la necessità di procedere all'aggiornamento periodico dei canoni al fine di garantire una maggiore corrispondenza dei capitali di affranco alla realtà economica.

CONSIDERATO che l'art. 3 comma 5 della L. 23.12.1996 n. 662 ha stabilito che fino alla data di entrata in vigore dei nuovi estimi catastali, ai fini delle imposte sui redditi, i redditi domenicali ed agrari sono rivalutati rispettivamente dell'80% e del 70%. L'incremento si applica sull'importo posto a base della rivalutazione operata ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L. 23.12.1994 n. 724;

RICORDATO che il Consiglio di Stato, nel parere n. 661 del 09.06.1998, ha evidenziato come il valore del canone sui fondi edificabili non possa essere determinato sulla base delle enfiteusi rustiche onde evitare operazioni speculative, ma ad esso si deve pervenire applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento, individuato nella nota del Ministero delle Finanze del 26.10.2000, nel valore venale ai fini ICI;

VISTO l'art. 37 del D.P.R. 327/2001, come modificato dall'art. 2 della L. 244/2007 a seguito di pronuncia n. 348/2007 della Corte Costituzionale con la quale è stato ritenuto illegittimo nel caso di aree fabbricabili, quale risarcimento nei confronti del proprietario di un bene sottoposto all'espropriazione, l'attribuzione di una somma pari alla media del valore di mercato del bene e del R.D. rivalutato riferito all'ultimo decennio;

DATO ATTO che in base a tale norma l'indennità di esproprio di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore del bene;

PRECISATO CHE:

- successivamente alle pronunzie della Corte Costituzionale, il legislatore nazionale non è ancora intervenuto a disciplinare la materia, con la conseguenza che si è venuta a determinare un vuoto legislativo e la riviviscenza delle norme codicistiche;

- in base ad una lettura coordinata degli articoli 971, 1866, 1869 del C.C., l'affrancazione dei canoni enfiteutici, dei censi, dei livelli e delle altre prestazioni perpetue ha luogo con il pagamento della somma che risulta dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base degli interessi legali, con le modalità procedurali fissate da leggi speciali;

- nella generalità dei casi, come già innanzi accennato, non è possibile risalire, nè dagli atti d'ufficio né dalla domanda presentata dal richiedente, all'ultimo canone certo corrisposto, e pertanto, anche in relazione al vuoto legislativo che non individua specifica norma di riferimento, l'Amministrazione con specifico atto di indirizzo ha incaricato i Funzionari Responsabili dell'Area 4 "Urbanistica e dell'Area 9 "Controlli anticorruzione e gestione del patrimonio" di procedere alla attività propedeutica all'affrancazione dei terreni;

VISTA la relazione predisposta dai Funzionari Responsabili dell'Area 4 "Urbanistica" e dell'Area 9 "Controlli anticorruzione e gestione del patrimonio" con la quale si propone l'adozione di un coefficiente di maggiorazione per la determinazione del canone enfiteutico e del conseguente capitale di affranco che sia idoneo a mantenere adeguata la corrispondenza con l'effettiva realtà economica;

RILEVATO che da tale relazione si evince che, ai fini della determinazione del capitale di affranco:

- per la quantificazione dei canoni livellari riguardanti le enfiteusi agricole può essere adottato quale criterio di calcolo quello costituito dal reddito dominicale del terreno risultante in catasto rivalutato dell'80% ai sensi dell'art 3, comma 50, della legge 23.12.1996, n. 662 con rivalutazione del relativo importo secondo i coefficienti Istat a decorrere dal 01.01.1997;

- alla somma risultante verrà applicato il coefficiente di rivalutazione del 15% - ovvero del 5% nel caso in cui il livellario sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo professionale iscritto come tale nella previdenza agricola - come previsto nel disegno legge di stabilità anno 2013 con riferimento anche all'esercizio finanziario 2012, sempre che la relativa disposizione venga approvata;

- per i terreni edificabili e quelli edificati può tenersi conto di un equo saggio di rendimento (parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato) stabilito, rispettivamente, sulla base della proporzione esistente tra il canone come sopra individuato per i terreni di natura agricola ed il valore fiscale dei terreni della medesima natura nonché sulla base della proporzione esistente tra la rendita iscritta in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore fiscale, quest'ultimo rilevabile dalla normativa istitutiva dell'imposta municipale urbana secondo la seguente formula:

Rendita dominicale rivalutata dell' 80% (aggiornato dal 01.01.1997 secondo i coeff. ISTAT)	Valore IMU dei terreni (art. 13 comma 5 D.L. 201/201 1 conv. Nella Legge 214/2011	Rendita catastale immobile moltiplicato equo saggio di rendimento	Valore IMU fabbricati (art. 13 comma 4 D.L. 201/2011 conv. Nella Legge 214/2011)

- il prezzo di affranco sarà determinato moltiplicando il canone aggiornato per 15 volte ai sensi delle leggi 22-07-1966, n. 607 e 18-12-1970, n. 1138, nel testo tuttora vigente;

RIBADITO che questo Comune non ha più alcun interesse a conservare la qualità di concedente dei fondi gravati da enfiteusi trattandosi di concessioni prive di alcuna utilità pratica;

RITENUTO, pertanto, di maggiore utilità per l'Ente accettare le eventuali richieste di affrancazione, anzi, favorire tale processo anche in considerazione del vantaggio che l'affranco del canone produce nei confronti degli enfiteuti;

PRECISATO che l'affrancazione è consentita solo se l'enfiteuta è in regola con il pagamento del canone per gli anni precedenti;

RITENUTO laddove l'enfiteuta non abbia provveduto al pagamento dei canoni di dover disporre la regolarizzazione della posizione debitoria, prevedendo l'obbligo della corresponsione all'Amministrazione limitatamente alle ultime 5 annualità ai sensi dell'art. 2948 c.c. ritenendo
prescritti i precedenti canoni;

VISTA la L. n. 607 del 22.07.1966;
VISTA la L. n. 1138 del 18.12.1970;
VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n. 406/1988;
VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n. 143/1997;
VISTE le sentenze della Corte Costituzionale n. 37/1969 e n. 160/2008;
VISTA la L. n. 662 del 23.12.1996;
VISTO il D.P.R. 327/2001;
VISTA la L. 241/90 e s.m.i.;
VISTI gli articoli 971,972 e 973 del Codice Civile,
VISTA la legge n. 214 del 22/12/2011 di conversione del D.L. 201/2011;
VISTO il D.L. 112 del 2008 convertito in legge 133/2008 e smi;

RITENUTO di approvare i criteri individuati dai Funzionari Responsabili dell'Area 4 Urbanistica e dell'Area 9 "Controlli anticorruzione e gestione del patrimonio" e meglio descritti nella relazione allegata;

CONSIDERATO che spetta all'enfiteuta il diritto di affrancazione, ovvero la facoltà concessagli dalla normativa di diventare proprietario del fondo pagando l'importo risultante dalla capitalizzazione del canone annuo;

ATTESO che nulla-osta all'affrancazione dei livelli, censi enfiteutici in questione;

RITENUTO, dunque, di dover recepire le proposte indicate dall'U.T.C. nell'allegata relazione e di dover, quindi, calcolare la somma dovuta per l'affrancazione dei terreni, in base alle formule in essa descritte;

DATO atto che l'affrancazione non comporta per l'amministrazione comunale alcun onere economico anzi determina l'introito degli importi versati per l'affrancazione dei canoni,

Visto il Parere di regolarità Tecnica;

Visto il Parere di regolarità contabile;

Propongono

1) di procedere all'affrancazione dei terreni appartenenti al patrimonio comunale, gravati da enfiteusi da parte dei privati che ne facciano richiesta, a seguito di apposito avviso pubblico, approvando la parte narrativa che qui si intende interamente ritrascritta;

2) di approvare l'allegata relazione dei Funzionari Responsabili dell'Area 4 "Urbanistica" e dell'Area 9 "Controlli anticorruzione e gestione del patrimonio" contenente i criteri che dovranno regolare l'affrancazione degli immobili dai canoni enfiteutici, censi, livelli, ed altri analoghi diritti reali, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

3) di adottare, sulla scorta della medesima relazione, la determinazione del canone annuo che deve essere corrisposto dall'enfiteuta;

4) di stabilire che l'affrancazione è consentita solo nel caso in cui l'enfiteuta sia in regola con il pagamento del canone enfiteutico per gli anni precedenti;

5) di stabilire, laddove l'enfiteuta non abbia provveduto al pagamento dei canoni, l'obbligo per lo stesso di regolarizzare la posizione debitoria liquidando all'amministrazione comunale l'importo degli arretrati degli ultimi 5 anni;

6) di dare atto che gli interessati dovranno farsi carico della predisposizione della documentazione necessaria al completamento della procedura ed assumere, oltre al pagamento dei canoni dovuti, anche tutte le spese previste per la stipula, registrazione, trascrizione, diritti, bolli e ogni altro onere necessario alla formalizzazione dell'affrancazione;

7) di dare atto che nell'eventualità di modifiche per successione o vendita, delle generalità dell'enfiteuta, l'affrancazione si intende autorizzata al nuovo titolare e di dare atto che l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri economici a carico dell'Ente;

8) di autorizzare espressamente l'ufficio del territorio di Palermo alla cancellazione del vincolo dai registri Catastali con esonero espresso da ogni responsabilità ed ingerenza;

9) di incaricare quindi i Funzionari Responsabili dell'Area 4 "Urbanistica", dell'Area 8 "Tributi" e dell'Area 9 "Controlli anticorruzione e gestione del patrimonio", affinché diano la massima pubblicità alla presente iniziativa al fine di consentire ai livellari di presentare richiesta di affrancazione;

10) di procedere all'affrancazione, ove ne venga fatta apposita richiesta dai soggetti titolati, previo avvenuto accertamento di tutte le posizioni riconducibili al rapporto di livello, come esposto nella relativa parte della premessa, nonché dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa e conseguente inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni con atto adottato da questo Consiglio su proposta della Giunta Comunale;

allegati:
Relazione tecnica per l'affrancazione di livelli

I proponenti

(arch. Giuseppe Lo Bocchiaro

(dott.ssa Francesca Politi)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli artt. 53 della L. 142/90, come recepita dall'art. 1 della L.r. 48/91, 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/00 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Misilmeri, 31.05.2016

I Responsabili delle Aree 4 e 9

(arch. Giuseppe Lo Bocchiaro)

(dott.ssa Francesca Politi)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 53 della L.142/90, come recepito dall'art. 1 della L.r. 48/91, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/00, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile con attestazione della copertura finanziaria (art. 151, comma 4, D.Lgs. 267/00).
(Pre-imp.n._____del_____)

Misilmeri, 06.06.2016

Il Responsabile dell'Area 2 "Economico-finanziaria"
(dott.ssa Bianca Fici)

Il **Presidente** pone in trattazione il punto 7 all'odg avente ad oggetto: «Affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi**».**

Omissis......

Il Consiglio Comunale

Presa in esame la proposta di deliberazione che precede, avente ad oggetto: «Affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi», predisposta dall'unità organizzativa responsabile del relativo procedimento;

Rilevato che la predetta proposta é completa dei pareri favorevoli espressi dai soggetti di cui all'art.53 della legge 8.6.1990, n.142, recepito dall'art.1, comma 1, lettera i), della L.R. 11.12.1991, n.48, nel testo quale risulta sostituito dall'art.12 della legge 23.12.2000, n.30, e precisamente:

-dall'arch. Giuseppe Lo Bocchiaro, responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica;

-dal dott.ssa Francesca Politi, responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica;

-dalla dott.ssa Bianca Fici, responsabile di ragioneria, in ordine alla regolarità contabile;

Uditi gli interventi dei consiglieri comunali, come da verbale in atti;

Visto l'esito della votazione sulla proposta di deliberazione espressa per appello nominale, accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori in precedenza nominati, che ha dato il seguente risultato:

Presenti	15	
Voti favorevoli	11	
Astenuti	4	Lo Franco Giusto, Ingrassia Antonio, Bonanno Giuseppe, Paganelli Giulia

Delibera

- di approvare la proposta di deliberazione, avente per oggetto: «Affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi», il cui testo si intende interamente ritrascritto.-

RELAZIONE TECNICA PER L'AFFRANCAZIONE LIVELLI

1. Premessa

Nel territorio del Comune di Misilmeri risultano compresi circa 300 terreni, sparsi da Nord a Sud da Portella di Mare fino alle propaggini dei confini dei Comuni di Marineo e Bolognetta, che sono catastalmente gravati da livello a favore di soggetti privati e per i quali il Comune risulta Ente concedente;

Il livello è una particolare figura giuridica in base alla quale un concedente dava un terreno in godimento a un concessionario per un certo periodo di tempo, non inferiore a 20 anni, ed a determinate condizioni.

Giuridicamente il livello è assimilabile all'enfiteusi (Cass. n. 1366/1961; 1682/1963 - E l; sez. III, n.64/I997) che trova le sue origini nella società feudale. Fra i diritti reali, l'enfiteusi è quello di più esteso contenuto al punto di essere tradizionalmente considerato come una forma di proprietà, il c.d. *dominio utile*. A ciò va aggiunto che l'art. 9 c.14 L. 122/2010, ha inserito il c.1 bis all'art. 29 della L. n. 52/1985, introducendo, 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, l'obbligo della dichiarazione, da parte degli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Ciò ha determinato la necessità, per enfiteuti o livellari, di chiedere per numerosi fondi o immobili, l'affrancazione dal diritto del concedente risultante negli atti catastali.

Attraverso la procedura di affrancazione, il livellario acquista la piena proprietà del bene precedentemente gravato da livello. Ai richiedenti fanno carico, oltre al pagamento del corrispettivo, anche tutte le spese inerenti e conseguenti il rogito di affrancazione.
In relazione alla quantificazione del canone per l'affrancazione, in mancanza di una chiara indicazione legislativa, l'Amministrazione ha chiesto alle aree di competenza di suggerire un criterio uniforme e congruo da potere applicare alle diverse fattispecie che si possono riscontrare ovvero ai terreni agricoli, a quelli edificabili inseriti in un'area del P.R.G. ed ai fabbricati realizzati su terreni originariamente gravati da livello.

In ordine a tali ultimi rapporti non è possibile risalire alla data della relativa costituzione ed alla determinazione, pertanto, dei canone originariamente fissato per il tempo trascorso e per l'irreperibilità dei relativi atti nell'archivio comunale;

L'indicazione catastale del termine livello permane all'attualità, il che non consente il normale aggiornamento catastale e quanto ad esso connesso (compravendite, donazioni, libero accesso al credito ed ai fondi comunitari e nazionali e simili);
Il dominio diretto facente capo al Comune di Misilmeri è imprescrittibile come si deduce dall'art 1164 del codice civile che riprende l'art. 2115 del codice civile del 1865 abrogato;
Come ribadito dalla giurisprudenza (Cass. 177/1946; 2100/1960; 323/1973 ; 4231/1976) l'omesso pagamento del canone, per qualsiasi tempo protratto, non giova a mutare il titolo di possesso a favore dell'enfiteuta, neppure nel singolare caso che ad esso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva;
È necessario procedere con urgenza in ordine a tali terreni, alla riscossione dei canoni e dell'eventuale capitale di affranco al fine di evitare un danno erariale all'Ente;
La corresponsione di tali canoni costituisce un obbligo giuridico, il quale si trasferisce automaticamente ai possessori attuali dei terreni, trattandosi di un onere che può essere rimosso solo mediante la presentazione dell'istanza di affrancazione ed il pagamento dei relativo capitale;
Le predette somme hanno carattere certo per quanto concerne la relativa esigibilità in quanto correlate all'adempimento di un obbligo a carico del livellario, il quale è soggetto agli stessi obblighi dell'enfiteuta e, pertanto, a

quello del pagamento di un canone annuale il cui omesso pagamento non produce alcun effetto sulla permanenza dell'obbligo suddetto;

Si ravvisa pertanto che:
- occorre procedere alla regolarizzazione delle posizioni dei soggetti titolari di livello, con conseguente attribuzione ai medesimi della piena titolarità, ove intendano effettuare l'affrancazione del canone, in quanto trattasi di terreni che non sono più indispensabili al conseguimento delle finalità di questo Comune essendo in possesso di privati oramai da considerevole tempo;
- i proventi relativi ai canoni da corrispondersi da coloro che risultano titolari di un diritto di livello costituiscono entrate libere ed in quanto tali devono essere indirizzate al soddisfacimento di bisogni essenziali per l'Ente;

2. Modalità di calcolo
Per i terreni in questione è urgente individuare un criterio di calcolo che tenga conto degli ineludibili diritti di questo Comune, alla luce dei principi edotti dalle sentenze della Corte Costituzionale nn. 406/1988, 143/1997 e 160/2008 in materia di aggiornamento del canone enfiteutico, tenuto conto, come già premesso, che il rapporto di livello è stato equiparato dalla costante giurisprudenza a quello dell'enfiteusi, per cui sono da richiamarsi le norme dettate in questa materia dal codice civile.
In particolare la Corte Costituzionale, con sentenza n. 143 del 23.05.1997, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 1 primo e quarto comma, della L. 607/1996, nella parte in cui le enfiteusi fondiarie costituite anteriormente al 28.10.1941 non prevedendo che il valore di riferimento per la determinazione del capitale di affranco sia periodicamente aggiornato mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata la corrispondenza con l'effettiva realtà economica. Nello stesso senso si era pronunciata anche per i rapporti enfiteutici sorti posteriormente alla data del 28.10.1941;

Dalla lettura delle disposizioni normative esistenti, l'affrancazione dei canoni enfiteutici, dei censi, dei livelli e delle prestazioni perpetue ha luogo con il pagamento della somma che risulta dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base degli interessi legali, con le modalità procedurali fissate da leggi speciali;
L'art. 9 della L. 1138/1970 stabilisce poi, che l'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone. Tuttavia, considerando che nella generalità dei casi non è possibile risalire all'ultimo canone annuo certo corrisposto, si ritiene, sulla scorta anche di quanto interpretato da altri Comuni in analoghe fattispecie, che la determinazione del prezzo di affrancazione possa essere effettuata, per quanto riguarda i terreni, in relazione al R.D. opportunamente rivalutato, dal momento che tale reddito costituisce l'equivalente del beneficio fondiario ricavato dal fondo, e per quanto riguarda le aree edificabili ed i fabbricati con riferimento ad una percentuale congrua dal valore fiscale dell'immobile.

RITENUTO che:
Per la quantificazione dei canoni livellari riguardanti le enfiteusi agricole può essere adottato quale criterio di calcolo quello costituito dal reddito dominicale del terreno risultante in catasto rivalutato dell'80% ai sensi dell'art 3,comma 50, della legge 23.12.1996 n° 662, con rivalutazione del relativo importo secondo i coefficienti Istat a decorrere dal 01.01.1997. Alla somma risultante verrà applicato il coefficiente di rivalutazione del 15% - ovvero del 5% nel caso in cui il livellano sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale iscritto come tale nella previdenza agricola;

Per i terreni edificabili e quelli edificati può tenersi conto di un equo saggio di rendimento (parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato) stabilito, rispettivamente, sulla base della proporzione esistente tra il canone come sopra individuato per i

terreni di natura agricola ed il valore fiscale dei terreni della medesima natura ovvero, nel caso appunto di terreni edificati, sulla base della proporzione esistente tra la rendita iscritta in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore fiscale, quest'ultimo rilevabile dalla normativa istitutiva dell'imposta municipale urbana secondo la seguente formula:

Rendita dominicale rivalutata dell' 80% (aggiornato dal 01.01.1997 secondo i coeff. ISTAT)	Valore IMU dei terreni (art. 13 comma 5 D.L. 201/2011 conv. Nella Legge 214/2011	Rendita catastale immobile moltiplicato equo saggio di rendimento	Valore IMU fabbricati (art. 13 comma 4 D.L. 201/2011 conv. Nella Legge 214/2011)

1) Esempio di calcolo per affrancazione terreno agricolo condotto da agricoltore:

Reddito dominicale = € 8,68
rivalutato dell'80% = 15,62
rivalutato dell'indice ISTAT al 2016 = € 21,79
maggiorato del 5% per utilizzo coltivatore diretto = € 22,88 = canone enfiteutico annuo

Il prezzo di affrancazione corrisponderà quindi a:
canone enfiteutico moltiplicato per anni 15 = € 22,88 x 15 = € 343,19 importo di affrancazione

2) Esempio per affrancazione terreni edificati o edificabili gravati da canone enfiteutico e/o livello:

Canone enfiteutico annuo = media aritmetica tra Rendita catastale e Valore IMU fabbricati (art. 13 comma 4 D.L. 201/2011 conv. in Legge 214/2011) = (Rendita catastale + IMU fabbricato)/2 = (227,76 + 405,60)/2 = 633,36/2 = 316,68

L'importo di affrancazione corrisponderà quindi a:
canone enfiteutico annuo moltiplicato per anni 15 = € 316,68 x 15 = € 4750,20

Il predetto saggio di rendimento si identifica pertanto nel rapporto esistente tra il valore del canone scaturente dalla formula sopra indicata e la rendita iscritta in catasto dell'immobile da considerarsi. In particolare, infatti, nell'ipotesi di terreni edificati non è possibile risalire al canone attraverso il R.D., poiché a seguito della trasformazione del suolo, della costruzione e del conseguente accatastamento del fabbricato, esso è stato mutato in rendita catastale; a quest'ultima, quindi, è possibile far riferimento per calcolare, ai sensi dell'art. 13, comma 4, del D.L. 210/2011, convertito in L. 214/2011, il valore fiscale dell'immobile e determinare, conseguentemente, la percentuale sufficiente e congrua a costituire il capitale di affranco.

il suddetto criterio è ispirato dalla considerazione che l'applicazione di un valore di mercato pieno all'affrancazione delle aree in questione, derivante dalla destinazione impressa alle stesse dallo strumento urbanistico generale, costituirebbe un'entità eccessivamente gravosa per il soggetto che intendesse aderire alla relativa procedura in quanto non terrebbe conto, in ultima analisi, dei sacrifici sopportati da costui per migliorare il terreno e renderlo nello stato in cui esso si trova.

Tali considerazioni favorevoli all'affrancazione trovano limite nel caso di abusi edilizi presenti sul territorio e non sanabili ai sensi delle norme vigenti in materia

e nella valutazione di interessi pubblici miranti alla conservazione di un determinato bene nel patrimonio comunale (rif. Art. 31 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.);

Avvertenze
Tutte le posizioni nelle quali compare catastalmente un diritto di livello sono in atto sottoposte a indagine al fine di accertare l'esatto numero dei rapporti in corso e la reale consistenza, ricondotta all'attualità, dei terreni comunali che risultano gravati dal predetto diritto. Una volta completata tale verifica si può procedere all'affrancazione, su richiesta del soggetto avente titolo, mediante apposito contratto stipulato nelle forme degli atti pubblici o determina dirigenziale, dopo che sarà risultato soddisfatto l'obbligo della corresponsione dei canoni riferiti all'annualità in corso e agli anni precedenti non ancora prescritti ai sensi dell'art. 2948 del Codice Civile nonché l'obbligo del pagamento del capitale di affranco;

il prezzo di affranco sarà determinato moltiplicato il canone aggiornato per 15 volte ai sensi delle leggi 22-07-1966, n. 607 e 18-12-1970, n. 1138;

si procederà, infine, all'affrancazione previo accertamento dell'assenza di inderogabili motivi di interesse pubblico ostativi alla stessa e l'inserimento dei terreni nel piano delle alienazioni degli immobili comunali, il quale costituisce allegato al bilancio di previsione come disposto dall'art.58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito, con modificazioni, dalla legge 06.08.2008 n. 113 e successive modificazioni;

(arch. Giuseppe Lo Bocchiaro)

(dott.ssa Francesca Politi)

Letto, approvato e sottoscritto.-

IL PRESIDENTE
F.to: dott.ssa Rosalia D'Acquisto

IL CONSIGLIERE ANZIANO
F.to: sig. Francesco La Barbera

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: dott.ssa Pietra Quartuccio

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:
¦ in data odierna perchè dichiarata immediatamente eseguibile
¦ in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione

Misilmeri, lì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo
Dalla residenza municipale lì 20/06/2016

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Affissa all'albo pretorio on line dal 20/06/2016 al 05/07/2016
nonché nella sezione "Pubblicazione L.r.11/2015"
Defissa il 06/07/2016

IL MESSO COMUNALE

Il Segretario Generale del Comune,

CERTIFICA

su conforme relazione del messo incaricato per la pubblicazione degli atti, che la presente deliberazione é stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal giorno **20/06/2016,** senza opposizioni o reclami, nonché nella sezione "Pubblicazione L.r.11/2015".

Misilmeri, lì

IL SEGRETARIO GENERALE