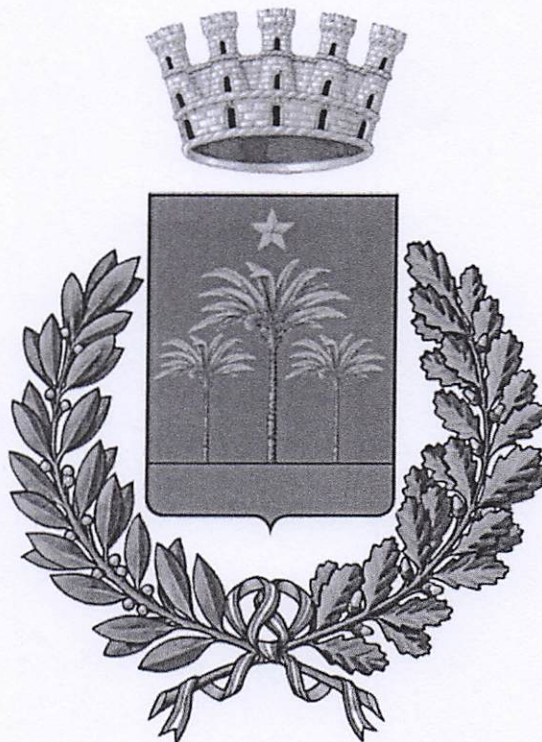


COMUNE DI GIOIA TAURO

CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

AREA TECNICA



REGOLAMENTO COMUNALE PER LE AFFRANCAZIONI DELLE ENFITEUSI E DEI CANONI DI NATURA ENFITEUTICA

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale

N° _____ del _____

PARTE PRIMA

(Indagine storica)

Dell'antico Stato di Terranova e Marchesato di Gioia, facevano parte i Comuni di Casalnuovo (oggi Cittanova), Rizziconi, Iatrinoli e Radicena (oggi Taurianova), Molochio, Terranova e Gioia i quali proponevano davanti alla Suprema Commissione Feudale, istituita con il R. Decreto 2 novembre 1807 ben sedici capi di gravezza, per le quali la medesima Commissione Feudale decise con la sentenza del 22 giugno 1809, in virtù della quale venne accordato ai cittadini su tutti i demani dell'ex feudo, compresa la Bagliva Grande e la Bagliva Piccola, il pieno uso civico anche per ragioni di commercio con i forestieri e che di tali diritti se ne avesse ragione in favore dei Comuni nella divisione dei Demani, di conseguenza ordinava l'abolizione di prestazioni di qualunque natura, lasciando salve al Barone le chiusure di uliveti, vigneti, giardini e altri alberi fruttiferi che il Barone avrebbe potuto dimostrare di aver legittimamente acquistato a titolo burgensatico (bene di esclusiva proprietà, sul quale il feudatario stesso non pagava tasse feudali), e dichiarando altresì tutte le altre chiusure demani ex feudali aperti ai pieni usi civici dei cittadini.

Decideva infine che le selve cedue di San Gautino fossero dichiarate di pertinenza del Barone esenti dal peso degli usi civici in favore degli abitanti dello Stato.

In esecuzione di tale sentenza, con ordinanza emessa in Reggio il 1 dicembre 1810 il Consigliere di Stato Angelo Masci, Regio Commissario del Re per la ripartizione dei Demani della Calabria Ulteriore, sentito il parere del vice sotto Intendente e del Giudice di Pace, nonché le parti interessate; considerando che dagli stessi documenti presentati dall'ex feudataria Principessa di Gerace si rilevava che la Bagliva Grande e la Bagliva Piccola comprendevano tutto il territorio dello Stato di Terranova e per conseguenza era tutto Demanio ex feudale, decideva che di tutta la Bagliva Grande, fosse data un terzo ai Comuni sopra menzionati nelle parti più vicini agli abitati e due terzi all'ex feudataria, mentre della Bagliva Piccola una metà si desse ai Comuni e l'altra metà all'ex feudataria, rimanendo la stessa libera ed assoluta padrona delle rate assegnatagli senza essere più soggetta ai soliti usi civici, a condizioni però:

- 1) che le selve cedue di San Fantino restassero in assoluta proprietà dell'ex feudataria;
- 2) che egualmente restassero in piena proprietà all'ex feudataria tutte le culture arborate di uliveti, vigneti, e frutteti, facendosi però entrare in calcolo nella divisione dell'intero territorio l'estensione dei medesimi, dandosi ai Comuni l'equivalente in terra;
- 3) che la montagna di Casalnuovo venisse ripartita con la proporzione suddetta;
- 4) che fosse accordata la richiesta del procuratore dell'ex feudataria del beneficio dell'art. 22 delle reali istruzioni, in merito ad alcune terre da lei migliorate;
- 5) che nei terreni ecclesiastici, uno detto feudo di "San Bruno", uno "Salice" e l'altro feudo "Cirello dei P.P. Basiliani" appartenenti al Regio Demanio, si desse un terzo ai Comuni e due terzi restassero al Regio Demanio;
- 6) che andassero esenti dalla divisione le tenute ecclesiastiche dette "Paparotto" e "Pignara" già possedute dalle Monache di Terranova e quindi passate al R. Demanio, essendo piccoli fondi, restino esenti dalla ripartizione in virtù dell'Art. 24 delle Reali Istruzioni 10 marzo 1810 come pure i fondi "Mandaroni" e "Raffetta o Amato" posseduti dal Marchese sig. Diego Grancia essendo in mezzo ai poderi, sempre tenuti a difesa, ne mai contraddetta la chiusura e trovandosi interamente colti, sono da considerarsi pertanto come proprietà privata;
- 7) che gli enfiteuti, censuari ed altri possessori, che avendo i loro poderi nel Demanio, non potendo essere ammessi a tenore dell'Art. 10 del Real Decreto 8 giugno 1807, fossero tenuti a continuare a corrispondere i canoni e le prestazioni come fin allora avevano praticato, con la distinzione che coloro che tenevano i fondi nella parte che andava ai Comuni, dovevano pagare i Comuni, quelli che tenevano i fondi nella parte che andava all'ex feudataria dovevano pagare l'ex feudataria;
- 8) che non competendo diritto alcuno ai Comuni di Polistena e San Giorgio sopra i Demani dello Stato di Terranova e Marchesato di Gioia, gli stessi dovevano essere esclusi da tale divisione.

Con altra ordinanza sotto la stessa data (1° dicembre 1810) lo stesso Reggio Commissario dispone che sciolta ogni promiscuità tra i Comuni componenti il Ducato di Terranova e il Marchesato di Gioia, ciascuna delle due parti dovessero godere di quei Demani che si trovano siti nei rispettivi territori, senza potersi vantare più diritti reciprocamente.

Con una terza ordinanza emessa in Gerace il 13 gennaio 1811, il Masci decidendo nella causa tra il Comune di Gioia, l'ex feudataria Principessa di Gerace, la Mensa Vescovile di Mileto ed il Regio Demanio, disponeva che per i demani ex feudali si eseguisse l'ordinanza del 1° dicembre 1810 per lo Stato di Terranova e il Marchesato di Gioia. A tale effetto i corpi notati nella perizia se fossero compresi nella Bagliva Grande dovevano dividersi in tre parti, una delle quali, e più precisamente la più comoda agli abitanti, si aggiudicava al Comune, restandole altri due parti per l'ex feudataria; se compresi nella Bagliva Piccola, una metà si aggregasse al Comune, e l'altra metà restasse alla suddetta Principessa;

per i corpi della Mensa vescovile chiamati "Lo Piscopo", "Telesi" e "Molino", la medesima ordinanza dispose che un quarto fosse dato ai Comuni e tre quarti restasse alla Mensa, mentre per le terre di pertinenza del Regio Demanio, già appartenenti ai P.P. Domenicani di Soriano, alla Commenda ed alla Pietà di Drosi, venne ordinato che un quarto restasse al Comune e il resto al Regio Demanio.

Eseguita la perizia dei fondi ricadenti nella divisione e formata la massa divisibile, l'Agente Distrettuale Carlo Galli con verbale del 18 aprile 1811 approvato con deliberazione del 20 aprile 1811 dal Decurionato di Gioia e omologato subito dopo dal R. Commissario Masci venivano assegnate al Comune di Gioia le sue terre ex feudali.

Il Comune di Gioia prima della propagazione delle leggi eversive della feudalità in virtù della quale gli furono assegnati i fondi prima menzionati, possedeva un vasto Demanio Comunale denominato Bosco Lamia – Selvaggio o Sovereto dell'estensione di moggi 2.572. In complesso pertanto il Comune di Gioia ebbe in Demani un'estensione di Tomoli 3.647 pari ad ettari 1235.23.89 secondo però l'imperfetta misurazione dell'epoca.

L'Agente Carlo Galli con verbali 2 e 13 maggio 1811 suddivideva in quote, moggi 597 dei Demani assegnati al Comune, però le 27 quote formatesi su 109 del demanio San Leo, rimasero senza concorrente e pertanto il Demanio stesso insieme a quelli denominati: Ciambra, Macchie della Marina, Lamia, Porcaro, Puzzillo, Filicuso, Palazzotto, Coste dello Scorzone, Magrolio, Torre e Mustica, rimase libero per l'esercizio degli usi civici, ma in seguito fu alienato come vedremo più innanzi.

Dagli atti non si rileva se tale quotizzazione riportò l'approvazione del Regio Commissario, sta di fatto che però che i quotisti ebbero il materiale possesso delle quote, che si tramandarono per legittime successioni.

Il Comune ha esagito sempre e regolarmente i canoni sulle cennate quote, in base ad un ruolo approvato nel 1821 che andò disperso, ma che trovasi riprodotto negli stati discussi del tempo.

Con decisione del consiglio D'Intendenza del 27 febbraio 1846, veniva reintegrata al Comune la contrada "Povero Nino" dell'estensione di Tomi 18 di cui 3/8 facenti parte del Demanio Lamia o Selvaggio usurpata da un certo Trilotta Francesco.

Tale contrada subito dopo si cercò di censirla, ma il Consiglio D'Intendenza fu contrario a tale censuazione, e dispose invece che la stessa contrada fosse posta nella massa divisibile fra i cittadini.

Il Consiglio D'Intendenza, con parere 23 maggio 1845, consentiva che il Comune di Gioia desse in enfiteusi perpetua il bosco demaniale Filicuso,

Esperite le aste, con verbale 29 settembre 1845 il menzionato Demanio veniva definitivamente aggiudicato alla signora Clementina Zerbi per l'annuo canone di ducati 282 pari a £ 1.198,50.

Però dopo molti pareri del Consiglio D'Intendenza e deliberato del Decurionato, si finì con il non censire il detto fondo per lasciarlo libero e aggregarlo alla massa divisibile.

L'Intendente Maiali, con sua ordinanza del 4 novembre 1846 reintegrava al Comune cinque Tomolate di terreno facenti parte del Demanio Ciambra, usurpate da un certo Domenico Damena, anche tale

terreni furono aggregate alla massa divisibile.

Il giorno 8 aprile 1850, il Sindaco di Gioia, denunciava all'Intendente N. 142 usurpazioni commesse nei Demani del Comune.

Per la verifica di tali usurpazioni veniva delegato il Consigliere d'Intendenza Pietro Faldui, il quale con rapporto del 10 maggio dello stesso anno, riferiva di aver verificato le denunciate usurpazioni commesse nelle contrade: Zucca, Filicuso, Ciambra, Porcaro, Lamia, Povero Nino, San Nicola, Puzzillo, Macchie della Marina, Mustica, Torre, Zimbe e Magnolio.

Essendo state presentate diverse proposte di censuazione di tali terre, il Ministrerò dell'Interno, con nota 18 giugno 1851, le respingeva, ordinando all'Intendente di provvedere per la reintegra, ma dopo un dettagliato rapporto datato 24 settembre 1851 dell'Intendente, con il quale si faceva rilevare che nessun danno sarebbe derivato ai cittadini di Gioia per la chiesta censuazione, il Ministrerò dell'Interno con lettera 11 ottobre 1851 consentiva la censuazione medesima.

Questa effettuata, fu omologata con Sovrano Rescritto del 12 novembre 1853, che consentiva la conversione in enfiteusi delle occupazioni abusive, con imposizione del canone da corrispondere dal giorno della verificata usurpazione aumentato di cinque annualità.

Con Regio Rescritto del 12 novembre 1853, veniva ordinata la quotizzazione di parte del Demanio Sovereto o Lamia, per l'esecuzione di tale ordinanza veniva delegato il Consigliere Provinciale, D. Pietro Apostolo Serrano, espletati gli atti di rito, il perito Gaetano Muscari, presentava la planimetria della parte del fondo Sovereto destinato alla quotizzazione, lasciando il rimanente per l'esercizio degli usi civici.

La parte quotizzabile risultò di Tomolate 2.284, pari a ettari 426.42.33, che furono suddivise in 342 quote col peso dell'annuo canone di £ 12.75 per quota.

Con verbale 12 febbraio 1855 si procedeva al sorteggio di tale quote, l'Intendente del tempo, con ordinanza 29 agosto stesso anno approva gli atti di quotizzazione; tale ordinanza fu approvata con Sovrano Rescritto del 28 febbraio 1856.

Il materiale possesso ai quotisti delle quote a ciascuno toccate venne dato con verbale 18 aprile 1856.

Nel dare tale possesso si rilevò che rimanevano libere per esubero 21 quote oltre le 342 assegnate, delle quali ne rimanevano libere altre 12 per la morte dei quotisti, in quanto gli stessi non avevano eredi legittimi, in complesso quindi rimanevano libere 33 quote.

Caduto il governo Borbonico, il Governatore della Provincia Plutino, delegava il Capitano della Guardia Nazionale Casimiro Cascina, affinché procedesse all'assegnazione delle 33 quote libere, al che si adempì con verbale 7 marzo 1861.

Di tutte le soprammenzionate 363 quote, solamente 47 rimasero in potere dei primitivi quotisti o dei loro legittimi eredi, le rimanenti furono alienate nel periodo del divieto.

In seguito a molti reclami dei naturali di Gioia che chiedevano la reintegra delle quote alienate nel periodo del divieto, venne disposta la verifica, ma invece della domanda di reintegra il Ministero dell'Interno con nota 2 agosto 1859 n. 1553, consentiva che le quote stesse rimanessero nella mani degli illegittimi acquirenti.

Le relative conciliazione furono stipulate ed omologate con ordinanze del Prefetto Regio Commissario per gli affari demaniali del:

- 1) 13 giugno 1863 approvata con **Regio Decreto 21 giugno 1863;**
- 2) 20 giugno 1863 approvata con **Regio Decreto 28 giugno 1863;**
- 3) 25 giugno 1863 approvata con **Regio Decreto 12 luglio 1863;**
- 4) 01 luglio 1863 approvata con **Regio Decreto 2 agosto 1863;**
- 5) 22 luglio 1863 approvata con **Regio Decreto 6 settembre 1863;**
- 6) 28 agosto 1863 approvata con **Regio Decreto 9 novembre 1863;**
- 7) 15 febbraio 1864 approvata con **Regio Decreto 28 febbraio 1864;**
- 8) 17 giugno 1864 approvata con **Regio Decreto 3 luglio 1864;**
- 9) 03 ottobre 1864 approvata con **Regio Decreto 16 ottobre 1864;**

10) 23 marzo 1876 approvata con **Regio Decreto 15 aprile 1876.**

Con l'aumento del canone di natura enfiteutica imposto su ciascuna quota passato da £ 12.75 a £ 21.25.

Con ordinanza 11 maggio 1863, il Prefetto Carnero Regio Commissario, disponeva la reintegra a favore del Comune di Gioia di cinque moggia del Demanio Macchie della Marina usurpate dal Duca Cardinale. Ma costui, che avverso l'ordinanza di reintegra, aveva proposto ricorso alla Gran Corte dei Conti il 18 novembre 1863, a mezzo del suo amministratore ed Agente che era lo stesso Sindaco di Gioia, signor Domenico Giancale, chiedeva una transazione per trattenere le terre usurpate, offrendo di pagare un canone annuo di 4.00 ducati pari a £ 17.00 e di rinunciare al menzionato ricorso.

Il Consiglio Comunale nella tornata del 18 novembre stesso anno accettava la richiesta del Duca approvata dalla Giunta con verbale 12 maggio 1864 ed il Prefetto Sigismondi omologava la conciliazione con ordinanza 19 gennaio 1865 approvata infine con **Regio Decreto 7 febbraio 1865.**

Con verbale 9 luglio 1852, veniva aggiudicato ad un certo Ciccone Vincenzo un moggio ed un terrò di terreno sterile in contrada Budello, per l'annuo canone di ducati 3.80, tale alienazione venne approvata con **Regio Decreto 19 aprile 1854.**

Con nota 31 ottobre 1855, il Ministero dell'Interno comunicava all'Intendente che Sua Maestà nell'ordinario Consiglio di stato del 22 dello stesso mese dava disposizione i fondi Filiciuso, San Leo, Palazzotto, e Costa dello Scorzone fossero suddivisi in piccoli lotti dell'estensione di dieci tomoli ciascuno e si sorteggiassero, tanto per dare agio ai piccoli proprietari di concorrervi.

L'Intendente dette subito le occorrenti istruzioni, incaricando della lottizzazione disposta il Consigliere provinciale Pietro Apostolo Serrano ed il Perito Pasquale Muscari, i quali compirono l'incarico loro affidatogli con verbali 22 gennaio, 27 febbraio e 7 marzo 1865, formando quaranta lotti dei menzionati fondi.

Con verbale 13 luglio 1856 tutti i lotti venivano definitivamente aggiudicati per l'annuo canone di £ 4670.75.

Il **Sovrano Rescritto del 1° luglio 1858** approvava tutti gli atti della censuazione, togliendo il vincolo della Demanialità a detti fondi;

Con **Regio Decreto del 14 agosto 1870** venivano dichiarati alienabili 56 are del Demanio Macchie della Marina, in seguito alienate e concessi in enfiteusi a Gambardella Andrea per l'annuo canone di £ 96.00.

Nella seduta del 30 dicembre 1890, il Consiglio Comunale di Gioia chiedeva l'alienazione della parte piana del Demanio Lamia, dopo un lunga istruttoria e dopo vari rifiuti da parte del Ministero dell'Agricoltura, con **Regio Decreto del 23 febbraio 1896**, veniva dichiarata alienabile la parte piana del Bosco Lamia dell'estensione di ettari 119.26.00, che in seguito venne ripartita in lotti e concessa in enfiteusi per come segue: N. 30 lotti, giusto contratto per Notaio Francesco Penna del 5 gennaio 1894 registrato a Palmi il 9 gennaio dello stesso anno al n. 490 Lib. I° Col. 44; N. 42 lotti, giusto contratto per Notaio Rosario Pugliese del 21 settembre 1898 registrato a Palmi il 6 ottobre 1898 al N. 133 Lib. I° Col. 51 Fol. 83; N. 49 lotti, giusto contratto del 15 maggio 1922 a rogito Corigliano Giuseppe Segretario Generale del Comune di Gioia Tauro registrato a Palmi il 15 giugno 1822 al N. 1000 lib. I° Volume XXXII Fog. 102.

Per l'esercizio degli usi civici del vasto bosco, restarono solo ettari 40 accantonate con verbale 24 giugno 1895 dal Sotto Ispettore Forestale del Distretto.

Con verbali 14 giugno, 2 aprile, 3 maggio 1878 e 23 marzo 1882 omologati con ordinanza Gilardeni del 26 maggio 1882, approvata con **Regio Decreto 21 agosto 1882**, furono legittimate a favore dei signori Contestabile Pasquale e Marvaso Tommaso il possesso di ettari 8.32.41 con l'imposizione dell'annuo canone di £ 140,05 dei Demani Macchie della Marina e Ciambra.

Con verbali 13, 14, 23 marzo, 23, 24, 30 aprile, 1, 2, 5 e 7 maggio 1868, l'Agente Demaniale Girolamo Raso aveva constatato che nel Demanio Macchie della Marina, Ciambra e Lamia erano state commesse

delle usurpazioni per un estensione complessiva di ha 56.67.31.

Ammessi tutti gli occupatori al beneficio della conciliazione le cui condizioni furono stabilite dal Consiglio Comunale con i deliberati 17 aprile e 15 luglio 1868, questa venne effettuata con verbali 14, 23 e 29 luglio 1868 dallo stesso Agente Raso, tramite la quale le terre sopradescritte vennero legittimate a favore degli usurpatori per l'annuo canone di £ 868.10.

Tale legittimazione venne omologata con ordinanza del Prefetto Serpentieri Regio Commissario del 14 aprile 1870, approvata con **Regio Decreto 9 giugno 1870**.

Nel 1875 (verbali 15, 16 e 17 marzo) l'Agente Demaniale Giuseppe Albanese, nel fare una verifica di quote alienate nella contrada Sovereto accertava nello stesso demanio un'estensione usurpata di ettari 3.84.74, il possesso di tali terre fu legittimato per l'annuo canone di £ 58,75 con ordinanza del prefetto R. Commissario del 23 marzo 1876 approvata con **Regio Decreto 5 aprile 1876**.

Sul Demanio Macchie della Marina nacque una controversia tra Comune e Demanio dello Stato che ebbe termine con la transazione stipulata con l'atto a rogito Notaio Zatera del 18 luglio 1882, a seguito dell'autorizzazione Ministeriale del 21 maggio 1880 n. 72723/9723; il 18 gennaio 1883 l'Ing. Andrea Cozzolino in contraddittorio delle parti interessate tracciava la linea di demarcazione fra le pertinenze del Comune e quelle del Regio Demanio.

Nel 1900 la ditta Oss Mazzurana e Angeli, acquistò da Gentile Nicola, Orsi Saverio, Parrello Vincenzo e Demanio dello Stato un comprensorio di terra di imprecisata superficie.

In seguito a denuncia fatta all'autorità comunale la ditta menzionata con istanza 1° novembre 1906 diretta al Sindaco, chiedeva la verifica del suo terreno acquistato in buona fede, rendendosi disponibile a legittimare il suo possesso qualora ne fosse risultato abusivamente occupato.

La verifica disposta nella seduta del Consiglio Comunale del 30 novembre 1906 venne affidata al geometra Nicola Bagalà, il quale con perizia del 22 marzo 1907, accertava un'usurpazione abusiva di ettari 1.77.52,60 valutata in £ 5325.78.

Con domanda del 23 aprile 1907, la menzionata ditta chiedeva la conciliazione offrendo al Comune l'annuo canone di £ 250.00, che venne dal Consiglio Comunale accettato.

Con **Regio Decreto del 24 novembre 1907**, la zona di terreno specificata di ettari 1.77.52,60 venne dichiarata alienabile e concessa in enfiteusi alla ditta Oss Mazzurana e Angeli con atto amministrativo del 13 marzo 1908 per l'annuo canone di £ 250.00 successivamente affrancato con strumento del 16 aprile 1912 per Notar Massara.

Con **Regio Decreto del 19 maggio 1910** venne dichiarata alienabile altra zona del Demanio Macchie della Marina di ettari 0. 57.70,99 che risultava usurpata a seguito della verifica fatta dall'Agente Lofaro Raffaele nominato con Decreto del Prefetto R. Commissario per i Demani del 8 ottobre 1905.

Con Ordinanza del Commissario per gli usi civici del **30 novembre 1939 Rep. 20** approvata con **Regio Decreto del 18 dicembre 1939** venivano legittimate ettari 10.85.17 di usurpazioni abusive commesse da dodici ditte nel Demanio Macchie della Marina, constatate dall'Istruttore Perito Vizzari Antonino con imposizione di un canone di natura enfiteutica riportato però ogni ditta nel quadro dell'Ordinanza di legittimazione.

Con Sentenza del Commissario per gli usi civici del **07 novembre 1939 Rep. 13** registrata a Catanzaro del 17 novembre 1939 al n. 649 venivano legittimate maggio 44 di usurpazioni abusive commesse da cinque ditte nel Demanio Lupari.

Con altra Ordinanza del Commissario per gli usi civici del **16 gennaio 1952 Rep. 1** approvata con **Regio Decreto** venivano legittimate ettari 1.04.20 e cmq 84 di usurpazioni abusive commesse da 108 ditte che hanno costruito case di abitazione facente parte del centro abitato di Gioia Tauro nel Demanio Macchie della Marina, constatate dallo stesso Istruttore Perito Vizzari Antonino con imposizione di un canone di natura enfiteutica, riportato per ogni ditta nel quadro dell'Ordinanza di legittimazione.

Con deliberazioni n. 165 del 21 dicembre 1965, n. 37 del 23 luglio 1966 del Consiglio Comunale di Gioia Tauro e n. 215 del 26 luglio 1966 della Giunta Municipale, approvate dalla G.P.A. (Giunta

Provinciale Amministrativa) di Reggio Calabria, rispettivamente nelle sedute del 28 gennaio 1966 e del 19 agosto stesso anno si disponeva la vendita di due appezzamenti di terreno di uso civico di circa ettari 9.50.00 appartenenti al Demanio Lamia, allo scopo di far sorgere uno stabilimento industriale per la lavorazione di succhi di agrumi e derivati agrumari, con foglio n. 314 del 19 aprile 1966 il Commissario per gli usi civici della Calabria dava parere favorevole, il **Regio Decreto del 12 ottobre 1966** autorizzava l'alienazione per lo scopo richiesto.

PARTE SECONDA

(Premesse)

Per quanto ricostruito dall'indagine storica, sul territorio comunale sono presenti, ab immemorabile, un gran numero di immobili costituenti patrimonio comunale gravati da "enfiteusi" o "livello" in favore di soggetti privati, e per i quali il Comune di Gioia Tauro risulta Ente Concedente, nonché proprietà private su cui grava un canone di natura enfiteutica imposto a suo tempo con i provvedimenti che hanno permesso la sdemanializzazione (liquidazione dell'uso civico).

Privati cittadini hanno espresso la volontà di affrancare il Diritto del Concedente o liberarsi del canone di natura enfiteutica (imprescrittibile ed inusucapibile) che grava sugli immobili di loro proprietà.

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

Considerando che l'affrancazione sui suoli comunali, gravati da enfiteusi o livello, rientra nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale cui i terreni appartengono, in virtù di ciò il Comune può decidere se affrancare o no detti terreni, non costituendo ciò un obbligo giuridico, ma solo una facoltà. Pur non essendovi alcun obbligo per il privato cittadino di procedere all'affrancazione del Diritto del Concedente, l'istituto di affrancazione è di grande utilità per l'enfiteuta in quanto consente allo stesso di acquistare la piena proprietà del fondo.

Nell'ottica di venire incontro ai cittadini, l'Amministrazione Comunale ha intenzione intraprendere con le procedure di affrancazione per tutti gli immobili gravati da livello o da enfiteusi per i quali venga o è già stata presentata l'istanza, in quanto in linea di principio, non ha alcun interesse a conservare il Diritto del Concedente degli immobili, trattandosi di titolarità ormai desuete e prive di qualsivoglia vantaggio in considerazione delle trasformazioni, anche significative, nel tempo subite dagli immobili in questione;

Discorso ben diverso deve essere fatto per le affrancazione del canone demaniale di natura enfiteutica, in quanto come è stato più volte ribadito dalla Corte di Cassazione, i provvedimenti di legittimazione delle occupazioni abusive di terre del demanio civico, conferiscono ai destinatari la titolarità di un diritto soggettivo perfetto, di natura reale, sul terreno che ne è oggetto, costituendone titolo legittimo di proprietà e di possesso, per cui in taluni casi l'atto di affrancazione su richiesta di parte diventa atto dovuto, in quanto, si verifica soltanto una sorta di effetto espansivo del diritto di proprietà che già esiste in capo ai legittimari, inoltre è bene ricordare che stante l'obbligatorietà per gli amministratori dei Comuni a riscuotere i canoni di natura enfiteutica di cui alla Legge 1766 del 1927 non concedendosi loro la facoltà di rinunciare alla loro riscossione, la stessa costituisce per il Comune un atto doveroso al fine di evitare danni erariali.

PARTE TERZA

(Normativa)

Capitolo I – Enfiteusi e Livelli

(Leggi 22 luglio 1966 n. 607, 18 dicembre 1970 n. 1138 e 22 dicembre 2011 n. 214 - artt. 971, 972 e 973 del C.C)

⇒ 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 al diritto di enfiteusi secondo costante giurisprudenza (Cass. N. 1366/1961; 1682/1963-E; sez. III n. 64/1997) è il “livello” un tipo di contratto agrario atipico, stipulato tra il proprietario di un bene ed un altro soggetto detto “LIVELLARIO”, che consiste nella concessione pluriennale “non inferiore a 20 anni” di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo;
- ⇒ l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare proprietario del fondo pagando all'Ente concedente una determinata somma detta valore di affrancazione risultante dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971 c.c.);
- ⇒ il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, per il preciso disposto dall'art. 1164 del Codice Civile, che riprende l'art. 2115 del codice civile del 1865 abrogato, bensì può essere usucapito solo il diritto dell'enfiteuta o livellario, mentre il dominio diretto è imprescrittibile, né l'enfiteuta o livellario può usucapire il diritto del concedente;
- ⇒ 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 o livellario, neppure nel singolare caso che ad esso sia stata attribuita dalle parti efficacia ricognitiva;
- ⇒ la Corte dei Conti della Campania con parere n. 18 del 20.07.2006 ha ribadito che i canone enfiteutici ed i livelli, godono dell'imprescrittibilità nonché dell'inalienabilità e dell'inusucapibilità;
- ⇒ i livelli e i diritti di enfiteusi presenti come da indagine storica, sono state per lo più costituiti prima del 28.10.1941, addirittura in epoca preunitaria ed in esistenza del Regno Delle Due Sicilie;
- ⇒ per le enfiteusi costituite prima della data del 28.10.1941, la normativa di riferimento è data dalla legge n. 607/66, ai sensi della quale il capitale di affrancazione si sarebbe dovuto determinare in misura pari a 15 volte il canone, a sua volta non superiore all'ammontare del reddito dominicale risultante al 30 giugno 1939 rivalutato per 12 volte, come disposto dal D. Lgs 12.05.1947, n. 356;
- ⇒ per le enfiteusi costituite dopo il 28.10.1941, invece la Legge n. 1138 del 1970 ha previsto che per la determinazione del canone del prezzo di affranco si debba fare riferimento alla qualifica e classe catastale esistenti al momento della costituzione del rapporto e che il capitale di affranco debba essere pari a 15 volte l'ammontare del canone, corrispondente al reddito dominicale risultante al momento della costituzione del rapporto, moltiplicato per 12 e a sua volta mai inferiore alla quindicesima parte dell'indennità di espropriazione determinata ai sensi delle leggi di riforma agraria 12.05.1950, n. 230 e 21.10.1950, n. 841 e s.m.i.;
- ⇒ la sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della disparità di trattamento fra i due diversi criteri stabilendo nel vuoto legislativo l'equiparazione dei criteri di calcolo per l'affrancazione del diritto enfiteutico dei contratti stipulati prima e dopo il 28.10.1941, secondo la procedura stabilita dalla stessa Alta Corte con sentenza n. 406/88 quindi prevedendo l'aggiornamento periodico del valore di riferimento per la determinazione del canone mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenere adeguata, la corrispondenza con l'effettiva realtà economica;
- ⇒ dal 01.01.1988 sono entrati in vigore i nuovi estimi catastali per i terreni agricoli, previsti dal D.P.R. 29.09.1973 n. 604 e disposti dal D.M. 13.12.1979 e che con successive diverse

disposizioni di legge i redditi dominicali sono stati più volte aggiornati, da ultimo con l'art. 3, comma 10, della Legge 23.12.1996 n. 662; che a seguito di detti aggiornamenti, i redditi dominicali devono essere incrementati dell' 80%;

- ⇒ in base a quanto stabilito dall'art. 9 della Legge 1138/1970 come modificata dalla Legge 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;
- ⇒ con circolare n. 118 del 09.09.1999 il Ministero dell'Interno ha precisato 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;
- ⇒ l'Agenzia del Territorio, Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, Roma, con circolare interna prot. n. 29104 del 11.05.2011, suggerisce quali criteri adottare per calcolare il valore d'affranco ed il relativo canone enfiteutico per le Enfiteusi Rustiche e quelle Urbane;
- ⇒ che il Consiglio di Stato, con 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 ICI (oggi IMU);

Capitolo II – Canoni demaniali di natura enfiteutica

- ⇒ gli usi civici, sorti nel corso dei secoli successivi alla caduta dell'Impero Romano, costituiscono il diritto naturale delle popolazioni stanziali, di sfruttare le risorse del territorio per provvedere al soddisfacimento dei bisogni primari e quindi, alla sopravvivenza;
- ⇒ gravando su terreni demaniali, gli usi civici rappresentano un diritto di proprietà collettiva, con i caratteri dell'inalienabilità, inusucapibilità ed imprescrittibilità.
- ⇒ Con la Legge n.ro 1766 del 16/06/1927, la proprietà collettiva, venne regolata in tutto il Paese, ritenendo la proprietà dei Comuni napoletani simile a quella dei Comuni dell'Italia centro-settentrionale e dimenticando che la prima (proprietà dei Comuni napoletani) è già demaniale, destinata ora alla privatizzazione con i noti procedimenti di quotizzazione e legittimazione e, infine, quando non bene utilizzabili questi procedimenti, con conciliazioni extragiudiziali (art. 29 della Legge) tese, comunque, alla privatizzazione delle terre, mentre la seconda (proprietà dei Comuni dell'Italia centro-settentrionale) è patrimoniale gravata da diritti (civici, dei cives) delle popolazioni residenti. La dimenticanza di queste differenti realtà storiche ha portato inevitabilmente a interpretare i fatti fino a confondere i termini di terre di uso civico (del demanio civico) con terre gravate da usi civici! E' quindi bene ribadire che i beni di uso civico sono di proprietà vera e propria della collettività (dei cives), mentre i beni gravati da usi civici sono beni privati sui quali vi sono diritti della collettività (dei cives).
- ⇒ L'art. 10 della Legge n.ro 1766 del 16/06/1927 permetteva all'occupatore senza titolo, di legittimare il possesso del terreno divenendo proprietario con l'imposizione di un canone di natura enfiteutica *“si badi di natura enfiteutica, perché dell'enfiteusi ne hanno ben poco, in quanto si tratta di proprietà ormai del tutto privatizzate”*; tale provvedimento trasferiva la natura demaniale del terreno sui canoni, rendendoli imprescrittibili ed inusucapibili giusta Sentenza della Corte Costituzionale n.ro 143/'97, in quanto su tali canoni si è trasferito il diritto dei cives, che hanno perduto le terre.

- ⇒ antecedentemente all'emanazione della legge 1766/1927, gli stessi effetti venivano prodotti dai seguenti provvedimenti:
- Ordinanze di Quotizzazioni ai sensi dell'art. 9 della Legge 01/09/1806, sanzionate con RR.DD, venivano assegnate in proprietà le quote con l'imposizione del canone "Le terre divise in forza della presente Legge, saranno proprietà libere dei cittadini, sotto il peso del canone" e con il soddisfacimento delle seguenti condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono risolutive:
 - 1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della legge 12/12/1816), limite poi portato a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;
 - 2) pagare il canone (art. 4 e 9 della legge 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della legge 12/12/1816);
 - 3) le quote che si lasciano incolte per 3 (tre) anni consecutivi ritornano al Demanio Comunale (art. 185 della legge 12/12/1816).
 - Censuazione ai sensi della Prammatica di Ferdinando IV del 23 febbraio 1792, la quale riguardo ai Demani feudali, con l'art. 12 sancisce che al Barone deve essere attribuita la quarta parte del Demanio "per uso dei suoi animali e cultura" e le altre tre parti devono andare ai Comuni che devono censirle ed assegnarle in enfiteusi a braccianti, contadini, coloni, massari di campo, a compenso della perdita dell'esercizio degli usi civici;
 - Conciliazioni ai sensi dell'Art. 51 del R.D. 03/07/1861 e dell'art. 29 della Legge 1766/1927;
 - Trasformazione in Enfiteusi perpetue ai sensi dell'art. 26 R.D. 332/1928;
 - Trasformazione in Colonie perpetue inamovibili (art. 28 del RD 10/03/1810);
- ⇒ come è stato più volte ribadito dalla Corte di Cassazione, il provvedimento di legittimazione delle occupazioni abusive di terre del demanio civico, conferisce al destinatario la titolarità di un diritto soggettivo perfetto, di natura reale, sul terreno che ne è oggetto, costituendone titolo legittimo di proprietà e di possesso (CASS. CIV. SEZ. III del 23 Giugno 1993 N. 6940 E SS.UU. del 08 Agosto 1995 N. 8673), tali principi sono stati anche di recente confermati dalla Suprema Corte di Cassazione (Sentenze, Sez. III n. 19792 del 28 settembre 2011 e Sez. II n. 8506 dell'8 aprile 2013);
- ⇒ in caso di terreni legittimati ai sensi della legge 16 giugno 1927 n. 1766 e del Regio Decreto 26 febbraio 1928 n. 332, quotizzati ai sensi dell'art. 9 della Legge 01/09/1806, censuate ai sensi della Prammatica di Ferdinando IV del 23 febbraio 1792, conciliati ai sensi dell'Art. 51 del R.D. 03/07/1861 e dell'Art. 29 della Legge 1766/1927, trasformazione in Enfiteusi perpetue ai sensi dell'art. 26 R.D. 332/1928 e trasformate in colonie perpetue inamovibili (art. 28 del RD 10/03/1810), l'atto di affrancazione su richiesta di parte diventa atto dovuto, in quanto, si verifica soltanto una sorta di effetto espansivo del diritto di proprietà che già esiste in capo al legittimario (Circolare Agenzia del Territorio N. 2/2004, risoluzione Agenzia del Territorio N. 1/2006);
- ⇒ con l'affrancazione ordinaria (art. 971 c.c.), come è noto, l'enfiteuta consegue *ex novo* l'acquisto del diritto di proprietà del terreno;
- ⇒ con l'affrancazione del canone di natura enfiteutica, invece, poiché il legittimario è già titolare del diritto di proprietà per effetto dei provvedimenti suddetti, si verifica soltanto una sorta di effetto espansivo del diritto preesistente. Infatti, il diritto di proprietà che già esiste in capo al legittimario, quotista ecc.. viene soltanto liberato dall'obbligo di corresponsione del canone annuo di natura enfiteutica, imposto con il provvedimento di sdemanializzazione;
- ⇒ Nell'Italia meridionale questi canoni, ripetiamo da non confondere coi livelli o enfiteusi di altra origine e natura, rappresentano un ventesimo (1/20) del valore del bene dato in proprietà al possessore; tale ventesimo, è ottenuto per capitalizzazione al 5% del valore del bene;

- ⇒ in considerazione dei chiarimenti già forniti dall'amministrazione finanziaria e degli orientamenti espressi al riguardo dalla giurisprudenza, si ritiene, dunque, che gli atti di affrancazione del canone di natura enfiteutica non possano essere ricondotti nell'ambito dei trasferimenti immobiliari in genere, di cui all'articolo 1, della tariffa, parte prima, allegata al TUR;

PARTE QUARTA (Il procedimento)

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

- Il presente Regolamento disciplina:
 - a) i procedimenti per l'affrancazione dei beni immobili gravati da ENFITEUSI o LIVELLO di cui il Comune di GIOIA TAURO è concedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 971 del Codice Civile "Affrancazione" e seguenti;
 - b) i procedimenti per l'affrancazione dei canoni (demaniali) di natura enfiteutica imposti con i seguenti provvedimenti:
 - 1) Quotizzazioni (ripartizione in quote) ai sensi dell'Art. 9 della legge 01/09/1806 ed art. 32 RD 03/12/1808, rispetto alle quali occorrerà accertare se esse siano tornate all'Universitas Civium, ossia al Demanio Universale per violazione dei vari divieti apposti all'assegnazione (non abbandono, non divisione, non alienazione nel decennio successivo poi portato al ventennio e non pagamento del canone per un triennio);
 - 2) Censuazione ai sensi della Prammatica di Ferdinando IV del 23 febbraio 1792;
 - 3) Conciliazioni ai sensi dell'Art. 51 del R.D. 03/07/1861 e dell'Art. 29 della Legge 1766/1927;
 - 4) Legittimazione ai sensi dell'art. 10 della Legge 1766/1927;
 - 5) Trasformazione in Enfiteusi perpetue ai sensi dell'art. 26 R.D. 332/1928;
 - 6) Trasformazione in Colonie perpetue inamovibili (art. 28 del RD 10/03/1810);

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 a cui spettano in particolare:
 - ⇒ la preparazione degli atti istruttori;
 - ⇒ la redazione degli atti a rilevanza esterna;
 - ⇒ la predisposizione degli atti deliberativi che adotterà la Giunta Comunale (accettazione affrancazione);
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di conferire, secondo la normativa vigente e per un importo non eccedente i diritti di istruttoria incamerati, a professionisti esterni, la cura dell'istruttoria.
3. gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in

capo alle seguenti Strutture Comunali:

- a. **Responsabile Ufficio Tecnico Comunale** per la firma degli atti di affrancazione, in nome e per conto del Comune di Gioia Tauro;
- b. **Responsabile Ufficio Ragioneria Comunale, Gestione Risorse Economico-Finanziarie** per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili;
- c. **Segretario Comunale o Notaio** per la stipula degli atti pubblici di affrancazione lì dove previsti dalla normativa.

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

1. Il livellario, enfiteuta o proprietario che intenda affrancare, deve presentare apposita richiesta indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o al Sindaco secondo il modello predisposto dall'Ente corredata da tutta la documentazione indicata.
2. Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti gli enfiteuti o 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 assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.
3. 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.

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

Comma 1 – Affrancazione enfiteusi/livello

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 storica;
 - b. Estratto di mappa aggiornato;
 - c. Perizia Giurata di identificazione dell'atto di alienazione e costituzione dell'enfiteusi/livello;
 - d. Se trattasi di fabbricato, planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio ai fini della conformità catastale (Art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19 comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010 n. 122);
 - e. Attestato di prestazione energetica redatto da Tecnico abilitato, per tutti i casi previsti dall' Art. 6 del D.lgs n. 192 del 19 agosto 2005;

- f. Copia del titolo di provenienza dell'immobile e relativa nota di trascrizione (Dichiarazione di successione, atto notarile di trasferimento "compravendita, donazione, permuta, divisione ecc...", atto giudiziario "Sentenza, Ordinanza, Decreto ecc...");
- g. Ispezioni ipotecarie presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di tutti i soggetti richiedenti l'affrancazione;
- h. Estremi dell'ipoteca (se presente);
- i. Se trattasi di fabbricato, copia concessione edilizia, copia concessione in sanatoria, copia condono edilizio con ricevute di oblazioni pagate ed assenza di vincoli inibitori "Condono 85", copia condono edilizio con ricevute di oblazioni, oneri di costruzioni pagate ed assenza di vincoli inibitori "Condono 94", nel caso di fabbricati realizzati ante 01.09.1967, nella stessa perizia giurata di cui al punto c, attestare e dimostrante in maniera inequivocabile l'epoca di costruzione del fabbricato, ricordando che contestualmente non devono essere presenti atti pubblici di trasferimento posteriori alla data del 01.09.1967, nei quali l'immobile non sia presente;
- j. Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni;
- k. Per ciascun richiedente, autocertificazione dello stato di famiglia ai fini antimafia;
- l. Autocertificazione dell'estratto di matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi.
- m. Attestazione di possesso dei requisiti di I.A.P o Coltivatore Diretto (ai fini delle riduzioni e delle imposte);
- n. Copia Documento d'identità e Tessera Sanitaria di tutti i richiedenti l'affrancazione;
- o. Attestazione di versamento dei diritti di Segreteria e istruttoria pari a € 400,00.

Comma 2 – affrancazione canoni di natura enfiteutica

1. La richiesta del proprietario 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 storica;
 - b. Estratto di mappa aggiornato;
 - c. Perizia Giurata di identificazione dell'atto di sdemanializzazione riguardante gli immobili oggetto della richiesta;
 - d. Copia Atto di sdemanializzazione (Ordinanza, Decreto o Sentenza di legittimazione, Ordinanza di conciliazione, Ordinanza di quotizzazione ecc..) con imposizione del canone di natura enfiteutica.
 - e. Copia dell'atto di provenienza dell'immobile e relativa nota di trascrizione (Dichiarazione di successione, atto notarile di trasferimento "compravendita, donazione, permuta, divisione ecc...", atto giudiziario "Sentenza, Ordinanza,

Decreto ecc...”);

- f. Se trattasi di fabbricato, copia concessione edilizia, copia concessione in sanatoria, copia condono edilizio con ricevute di oblazioni pagate ed assenza di vincoli inibitori “Condono 85”, copia condono edilizio con ricevute di oblazioni, oneri di costruzioni pagate ed assenza di vincoli inibitori “Condono 94”, nel caso di fabbricati realizzati ante 01.09.1967, nella stessa perizia giurata di cui al punto c, attestare e dimostrare in maniera inequivocabile l’epoca di costruzione del fabbricato, ricordando che contestualmente non devono essere presenti atti pubblici di trasferimento posteriori alla data del 01.09.1967, nei quali l’immobile non sia presente;
- g. Autocertificazione dell’estratto di matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi.
- h. Copia Documento d’identità e Tessera Sanitaria di tutti i richiedenti l’affrancazione;
- i. Attestazione di versamento dei diritti di Segreteria e istruttoria pari a € 400,00.

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

1. Il Responsabile del procedimento, accertata la legittimità della richiesta, verifica la documentazione presentata, acquisisce le certificazioni comprovanti le dichiarazioni rese e procede al calcolo del capitale di affrancazione, L’istruttoria deve essere completata entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta di affrancazione, salvo giustificati motivi;
2. Nel caso in cui la procedura di cui al 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;
3. Se l’esito dell’istruttoria da esito positivo, si trasmetterà alla Giunta Comunale la proposta di deliberazione per l’accoglimento dell’istanza di affrancazione con l’individuazione del capitale di affranco.

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

Comma 1 – Affrancazione enfiteusi/livello

1. Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Responsabile del Servizio Tecnico con la modalità indicate di seguito.

A- Determinazione canone enfiteutico terreni agricoli:

Il canone annuo già determinato, se non già regolarmente aggiornato, dovrà essere rivalutato secondo gli indici di rivalutazione ISTAT - *Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi)* - dalla data dell’ultimo canone riscosso o se anteriormente, dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell’anno in cui si richiede l’affrancazione. Qualora l’importo del canone enfiteutico non sia reperibile per variazioni allo stato originario o altre cause, la sua determinazione è stabilita pari al Reddito Dominicale del

terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, 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, secondo la seguente formula:

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

dove:

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

RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro).

1,80: rivalutazione del reddito dominicale dell'80%

ISTAT: rivalutazione a decorrere dal 01.01.01997 all'anno di inoltro dell'istanza

B- Determinazione canone enfiteutico terreni edificabili:

Visto il parere del Consiglio di Stato n. 661 del 09.06.1998, il valore del canone sui fondi edificabili viene determinato 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 ICI (oggi IMU), per cui;

$$Ce (\text{€}) = (\text{Valore ai fini accertamenti IMU} \times \text{saggio di capitalizzazione } 0,5\%)$$

C- Determinazione canone enfiteutico terreni edificati "fabbricati":

ove sul terreno gravato da enfiteusi o livello insista un fabbricato realizzato regolarmente e non abusivo 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:

$$Ce (\text{€}) = Rc (\text{€}) \times Cm \times Ip (25\%) \times Sr (1\%)$$

dove:

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

Sl: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge (1);

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Esempio:

immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa:

$$Ce = € 781,00 \times 126 \times 25\% \times 1\% = € 246,02$$

Il canone enfiteutico annuo è pari ad € 246,02.

(1) Coefficienti per il calcolo del valore catastale

Il valore catastale di un immobile è utile al fine di determinare la base imponibile per il calcolo di determinate imposte. In particolare esso è il parametro sul quale si calcolano le imposte di successione e di donazione e le imposte di registro, ipotecarie e catastali in caso di acquisto di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (cosiddetto "prezzo valore"). E' inoltre in base al valore catastale che si applica il meccanismo della valutazione automatica e cioè il meccanismo che impedisce all'Ufficio del Registro il potere di procedere all'accertamento di valore qualora il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, sia dichiarato in misura non inferiore al reddito risultante in catasto, aggiornato con gli appositi coefficienti (art. 52 comma 4 Tru).

Per calcolare il valore catastale occorre moltiplicare la rendita catastale (o "r.c.") dell'immobile (valore risultante da una visura catastale) per determinati coefficienti, diversi a seconda della categoria catastale cui appartiene l'immobile. La legge prescrive la rivalutazione della rendita catastale dell'immobile prima di moltiplicarla per il coefficiente legislativamente previsto. Qui di seguito, per semplificare, troverete invece i moltiplicatori utilizzabili senza necessità di rivalutare la rendita. Il valore catastale non esclude comunque l'obbligo delle parti di dichiarare nell'atto di compravendita il prezzo realmente pagato.

La rendita catastale può essere cercata anche online tramite l'apposito servizio messo a disposizione dall'Agenzia del Territorio: per entrare basta il codice fiscale e per la ricerca servono gli estremi catastali dell'immobile (comune, foglio catastale, particella/mappale ed eventuale subalterno).

Per la prima casa	rendita catastale non rivalutata x 115,5
Per tutti gli altri fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A,C (escluse A/10 e C/1)	rendita catastale non rivalutata x 126
Per i fabbricati del gruppo B	rendita catastale non rivalutata x 147
Per i fabbricati A/10 e D	rendita catastale non rivalutata x 63
Per i fabbricati C1 ed E	rendita catastale non rivalutata x 42,84
Per i terreni non edificabili (agricoli e non)	reddito dominicale non rivalutato x 112,50

AFFRANCAZIONE

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della 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 comunque corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto viene applicata la seguente formula:

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

dove:

Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).

Capitale di affranco e minimo applicabile:

A-Terreno agricolo con destinazione rurale:

(R.D da visura catastale x 1,80 x rivalutazione Istat a decorrere dal 01.01.01997 all'anno di inoltro dell'istanza) x 15 e comunque non inferiore a un minimo di € 100,00 per singolo mappale.

B- Terreno edificabile:

(Valore ai fini accertamenti IMU x saggio di capitalizzazione 0,5%) x 15 e comunque non inferiore al minimo di € 200,00 per singolo mappale.

C- Fabbricato Diruto:

€ 200,00 per ciascun fabbricato.

D- Fabbricato Rurale:

Come è ormai noto da anni, la qualità "fabbricato rurale" è bandita, non può più esistere al Catasto, tutti i fabbricati ancora censiti al Catasto Terreni con la qualità "Fabbricato Rurale" oppure "Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo" o altre diciture simili devono essere oggetto di una variazione catastale che trasformi tale qualità in quella che è la destinazione effettiva del fabbricato prima di poter essere oggetto di affrancazione.

E- Fabbricati censiti nel NCEU:

[Rc (€) x Cm x Ip (25%) x Sr (1%)] x 15 e comunque non inferiore al minimo di € 1.000,00 per ciascun fabbricato.

In caso di terreno + fabbricato, dovranno essere eseguiti due calcoli separati.

Esempio enfiteusi rustica

(destinazione urbanistica zona rurale e/o a pubblici servizi): stabilito il Canone enfiteutico per il terreno pari a € 58,57, il valore di affrancazione sarà il seguente:

$$Vaf = (\text{€ } 58,57 \times 15) + (5 \times \text{€ } 58,57) = 878,55 + 292,85 = \text{€ } 1.171,40$$

Esempio enfiteusi urbana:

Stabilito il Canone enfiteutico immobile categoria A/7 avente rendita catastale € 781,00, senza agevolazioni per la prima casa, pari a € 246,02

$$Vaf = (\text{€ } 246,02 \times 15) + (5 \times \text{€ } 246,02) = 3.690,30 + 1.230,10 = \text{€ } 4.920,40$$

D- Abbattimento del valore del capitale di affrancazione per promozione:

1. Coloro che presentano istanza di affrancazione dei terreni e dei fabbricati nei termini indicati dall'Amministrazione Comunale avranno diritto ai seguenti abbattimenti cumulabili:

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

c) per fabbricati realizzati e/o ristrutturati e/o ampliati a cura e spese dei livellari e danti causa con titolo abilitativo di natura edilizia o altro tipo di benessere e/o presa d'atto rilasciato dall'Amministrazione Comunale:

10%

2. Le agevolazioni di cui al presente articolo si applicano a condizione che l'istanza di affrancazione venga presentata entro due anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del presente atto.

Comma 2 – Affrancazione canoni di natura enfiteutica

1. Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Responsabile del Servizio Tecnico nella seguente modalità:

Il valore di affrancazione è pari a 20 volte l'ammontare del canone di natura enfiteutica, in quanto rappresenta un ventesimo (1/20) del valore del bene dato in proprietà al possessore;

Per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto rinvenire il canone di natura enfiteutica imposto nel provvedimento di sdemanializzazione e rivalutarlo alla data di presentazione dell'istanza. Inoltre, trattandosi di debito reale la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere comunque corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\text{Vaf (€)} = (\text{Cne} \times 20) + (5 \times \text{Cne})$$

Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro);

Cne: canone di natura enfiteutica a cui va applicata la rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi), a decorrere dalla data di imposizione e fino al 31 dicembre dell'anno antecedente la presentazione dell'istanza di affrancazione.

Nel caso in cui il valore del canone non è individuabile, né si può calcolare con i criteri riportati negli atti in archivio, ma è dimostrato inequivocabilmente dalla perizia giurata di cui all'art. 4 comma 2 punto c che l'immobile è stato oggetto di uno dei seguenti provvedimenti: quotizzazione ai sensi dell'art. 9 della Legge 01/09/1806, censuazione ai sensi della Prammatica di Ferdinando IV del 23 febbraio 1792, conciliazione ai sensi dell'Art. 51 del R.D. 03/07/1861 e dell'Art. 29 della Legge 1766/1927, legittimazione ai sensi dell'art. 10 della legge 16 giugno 1927 n. 1766 trasformazione in Enfiteusi perpetue ai sensi dell'art. 26 R.D. 332/1928 o trasformazione in colonie perpetue inamovibili (art. 28 del RD 10/03/1810), ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 18/2007 e s.m.i viene assegnato quale valore del canone il seguente:

- Per i terreni agricoli, il reddito dominicale risultante dalla visura cartacea dell'impianto rilasciata in copia conforme presso l'Archivio di Stato;
- Per i terreni edificabili, il reddito dominicale risultante dalla visura catastale digitate.

Art. 7 – Spese e Imposte

1. Tutte le spese inerenti l'affrancazione sono a totale carico della parte richiedente, senza nessun onere a carico del bilancio comunale.

Le spese si intendono riferite a:

- a. capitale di affrancazione come determinato ai sensi dell'art. 6;
 - b. ultime cinque annualità di canone maturato, se non versato;
 - c. € 400,00 ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 , comma 4° della Legge 27 dicembre 1997 n. 449 e successive modificazioni ed integrazioni, corrispettivo richiesto dal Comune per istruttoria della pratica, compresi eventuali sopralluoghi;
 - d. tutte le spese relative e consequenziali all'eventuale atto di affrancazione (diritti di rogito, imposte di registrazione, imposte di trascrizione, voltura, bolli ecc..).
 - e. oltre ai predetti importi, saranno poste a carico dei richiedenti tutte le eventuali operazioni catastali di voltura e/o di frazionamento, denuncia di nuova costruzione e/o denuncia di variazione per fabbricati, necessarie per l'affrancazione, così come ogni eventuali ulteriore spesa inerente la procedura di affrancazione. Il Comune può riservarsi il diritto di modificare gli importi proposti, motivandone la discordanza o per intervento del legislatore.
2. Gli importi relativi al punto a), b) e c) del presente articolo debbono essere corrisposti al Comune di Gioia Tauro mediante bonifico bancario a favore del Comune di Gioia Tauro con accredito su Banca IBAN:..... specificando le causali come dettate dall'Ufficio Tecnico;
 3. Copia di ricevuta del versamento di cui al punto c) deve essere presentata contestualmente alla presentazione della domanda di affrancazione;
 4. Copia di ricevuta dei versamenti di cui al punto a) e b) devono essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune preliminarmente all'atto Amministrativo o Pubblico Amministrativo di affrancazione;
 5. Ricevute di versamento dei diritti di rogito, delle imposte per la registrazione, trascrizione e voltura dell'atto devono essere consegnate contestualmente alla stipula dell'atto.

Art. 8 - Concessione dell'affrancazione

1. Il procedimento di affrancazione dell'enfiteusi o livello, rappresentando il vincolo un onere giuridico sull'immobile si deve concludere obbligatoriamente con atto pubblico in quanto può essere cancellato solo attraverso un rogito, che può essere rogato:
 - Dal richiedente tramite **Notaio**, a proprie cure e spese;
 - Dal **Segretario Comunale**, abilitato a rogare contratti afferenti le affrancazioni.
2. Il procedimento di affrancazione del canone di natura enfiteutica verrà concluso attraverso l'emanazione di una Determinazione Dirigenziale da considerarsi atto dovuto e titolo idoneo per il conseguimento degli effetti espansivi del diritto di proprietà e per la trascrizione nei pubblici registri immobiliari (parere Avvocatura Generale dello Stato con CS 2749/02 del 15/01/04 su interpello dell'Agenzia del Territorio);

Art. 9 – Limitazioni e prescrizioni.

1. Per ragioni di pubblica utilità dettata da aspetti di vincolo previsti dagli strumenti di programmazione urbanistica e/o edilizia e/o dalla programmazione di opere pubbliche, l'affrancazione **dell'enfiteusi/livello** potrà essere negata oppure essere

parzializzata.

2. La stessa affrancazione è a priori condizionata dal mantenimento delle servitù attive e passive, e dei pesi e vincoli esistenti;
3. L'affrancazione, per le ragioni di cui al comma 1 e/o per strategie dell'ente concedente, potrà essere condizionata dall'imposizione di ulteriori servitù, pesi e vincoli, e/o dall'accrescimento e/o modifica di quelli esistenti e riconosciuti;

Art. 10 – Norma transitoria

Il presente regolamento si applica anche alle richieste di affrancazione eventualmente già prodotte, che dovranno lì dove necessario essere ripresentate e/o integrate, a cura dei richiedenti, ai sensi del presente Regolamento.

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 la nuova norma di carattere nazionale o regionale.
2. E' abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente Regolamento.

Art. 12 - Pubblicità del Regolamento

Copia del presente Regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e 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 on line 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.

INDICE:

PARTE PRIMA (Indagine storica)	1
PARTE SECONDA (Premesse)	7
PARTE TERZA (Normativa)	
Capitolo I – Enfiteusi e Livelli.....	7
Capitolo II – Canoni demaniali di natura enfiteutica.....	9
PARTE QUARTA (Il procedimento)	
Art. 1 - Oggetto del Regolamento.....	11
Art. 2 - Gestione e controllo del procedimento.....	11
Art. 3 - Atto introduttivo del procedimento: parte I – La richiesta.....	12
Art. 4 - Atto introduttivo del procedimento: parte II - La documentazione.....	12
Art. 5 - Istruttoria: parte I - Accertamento del diritto.....	14
Art. 6 - Istruttoria: parte II – Calcolo del Capitale di affrancazione.....	14
Art. 7 – Spese e Imposte.....	18
Art. 8 - Concessione dell'affrancazione.....	19
Art. 9 – Limitazioni e prescrizioni.....	19
Art. 10 – Norma transitoria.....	20
Art. 11 - Rinvio dinamico.....	20
Art. 12 - Pubblicità del Regolamento.....	20
Art. 13 - Entrata in vigore.....	20
