



COMUNE DI BREBBIA
Provincia di Varese

AREA TECNICA

REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI

Delibera del C.C. n° 32 DEL 31.LUG.2017

GIUGNO 2017



COMUNE DI BREBBIA
Provincia di Varese

REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI

ART.1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento disciplina il procedimento di accettazione e gli adempimenti conseguenti ad affrancazione dei livelli (enfiteusi rustiche od urbane) dei beni immobili, ai sensi e per gli effetti dell'art. 971 del Codice Civile rubricato "Affrancazione" e, seguenti.

ART.2 PROCEDIMENTO – GESTIONE E CONTROLLO

1. La gestione ed il controllo del procedimento di cui al presente Regolamento è di competenza dell'Area Tecnica, che può avvalersi di consulenza esterna ove il Responsabile del procedimento ne ravvisi particolari condizioni tecnico-giuridiche.

2. All'Area Tecnica spettano in particolare:

- La preparazione degli atti istruttori
- la ricerca storica della documentazione ove reperibile negli archivi comunali
- la predisposizione degli atti deliberativi che adatterà la giunta Comunale relativamente alla legittimazione ed accettazione della affrancazione.

3. Gli adempimenti conseguenti alla avvenuta accettazione della affrancazione sono in capo alle seguenti Strutture/Aree Comunali:

Responsabile dell'Area Tecnica del Settore individuato con la delibera di Giunta Comunale di legittimazione ed accettazione della affrancazione, per la firma degli atti di affrancazione sotto forma di determinazione dirigenziale di accettazione e dell'atto notarile di affrancazione, in nome e per conto del Comune di Brebbia.

Giunta Comunale per l'esame delle richieste presentate e le deliberazioni in merito.

Responsabile Area Economico – Finanziaria per l'incasso delle somme risultanti e le relative registrazioni contabili.

Responsabile dell'Area Tecnica settore LL.PP. e manutenzioni (responsabile gestione inventario/patrimonio immobiliare) per la cancellazione del livello dagli archivi comunali, se esistente.

ART. 3 AVVIO DEL PROCEDIMENTO – LA RICHIESTA

1. La parte interessata può richiedere l'affrancazione dei terreni e/o delle unità immobiliari presentando apposita richiesta indirizzata al Responsabile dell'Area Tecnica ed al Sindaco secondo il modello allegato sotto la lettera "A" al presente Regolamento.

2. Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti interessati, oppure dal singolo resa ai sensi degli art. 46 e 47 del

D.P.R. 28.dic.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

ART. 4 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA

1. La richiesta da parte dell'interessato (livellario, enfiteuta, utilista, etc.) redatta in conformità al modello "A", deve essere corredata da tutti i documenti, non di competenza o in disponibilità dell'Area, utili per la concessione dell'affrancazione e precisamente:

- a) Visura catastale aggiornata e ed estratto della mappa catastale (Anche acquisita d'ufficio)
- b) Visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari.
- c) Copie conformi dell'atto di provenienza (atti di successione, compravendita, etc.)
- d) Estremi dell'ipoteca (Se reperita/esistente).
- e) Dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante:
 - la rispondenza o meno tra la situazione di fatto e la situazione risultante dalla documentazione catastale,
 - data di edificazione di eventuali immobili esistenti sul fondo,
 - estremi titoli abilitativi di edificazione di eventuali fabbricati.
- f) fotocopia del documento di identità e codice fiscale del/i richiedente/i.
- g) Ricevuta dell'eseguito versamento alla Tesoreria Comunale, dell'importo dovuto per diritti di segreteria (art. 6 del Regolamento).

5. PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO

1. Il Responsabile del procedimento verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata. L'istruttoria deve essere completata entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento al protocollo della richiesta di affrancazione, salvo giustificati motivi.

2. Il termine sopra indicato potrà essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, assegnando il termine di giorni 15. La richiesta sospende il termine per la conclusione del procedimento che ricomincia a decorrere, dalla data di ricezione della documentazione presentata. Nel caso in cui la documentazione richiesta non sia prodotta, l'istruttoria si chiuderà con esito negativo.

6. CALCOLO DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE

1. Il calcolo del capitale di affrancazione è demandato al Responsabile dell'Area Tecnica, come precedentemente individuato, con le modalità indicate nell'allegato "B" al presente Regolamento.

2. Oltre al predetto importo da versare prima dell'affrancazione, tutte le eventuali operazioni catastali di voltura e/o frazionamento, denuncia di nuova costruzione e/o di variazione per i fabbricati necessarie per l'affrancazione sono poste a carico del/dei richiedente/i.

3. Il comune si avvale del diritto di modificare gli importi proposti, dandone motivata ragione o per intervento del legislatore.

4. Dato atto che il capitale di affrancazione è derivato dal *canone annuo* tabella "B", nella determinazione del capitale di affrancazione sono applicabili, per un periodo transitorio di due (due) anni dalla data di approvazione del presente Regolamento, gli abbattimenti, indicati nell'allegato "C".

7. SPESE

1. Tutte le spese per l'affrancazione del livello sono a carico della parte richiedente. Le spese si intendono riferite a:

a) Prezzo di affrancazione determinato ai sensi dell'art. 6

b) Corrispettivo richiesto dal comune per istruttoria, della pratica (cd. Diritti di segreteria) per l'importo di € 100,00 (euro cento/00.-). Importo di prima applicazione aggiornabile da parte della Giunta Comunale.

c) Spese per la stipula atto notarile, registrazione, trascrizione, volture, tasse, imposte, catastali, diritti e bolli, nessuna esclusa, necessari alla formalizzazione dell'affrancazione per cancellare il livello.

2. Gli importi di cui ai punti a) e b) sono corrisposti al comune di Brebbia mediante versamento alla Tesoreria Comunale specificando quale causale "Affrancazione livello".

3. I diritti di segreteria devono essere corrisposti in fase di presentazione della richiesta di affrancazione.

4. Copia della ricevuta del versamento del corrispettivo di affrancazione deve essere partecipata al Responsabile del procedimento ed al Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria.

8. CONCESSIONE DELL'AFFRANCAZIONE E CANCELLAZIONE DEL LIVELLO

1. La Giunta comunale a seguito della conclusione dell'istruttoria da parte del Responsabile del procedimento/Responsabile Area Tecnica, provvede in merito alla proposta di deliberazione di affrancazione e cancellazione del livello, demandando la sottoscrizione dell'atto pubblico notarile stesso, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale, il Responsabile dell'Area Tecnica del settore/servizio puntualmente individuato.

2. Il richiedente l'affrancazione e cancellazione del livello procede all'affrancazione tramite Notaio a proprie cura e spese.

3. Qualora disponibile, l'atto di affrancazione potrà essere stipulato dal segretario Comunale.

9. LIVELLI NON IN ATTI DELL'ARCHIVO STORICO COMUNALE

1. Per i livelli eventualmente non inclusi negli elenchi dei Registri o non rintracciabili negli atti dell'archivio comunale ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente alla affrancazione e cancellazione.

10. RINVIO DINAMICO

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificatili e modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e

regionali. In tale evenienza, in attesa della formale modifica del regolamento, si applicherà la nuova norma a carattere nazionale o regionale.

2. Ogni norma, regolamento o disposizione in contrasto con il presente regolamento è abrogata.

11. ENTRATA IN VIGORE E PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento è messo a disposizione a norma di legge sul sito web istituzionale del Comune di Brebbia, www.comune.brebbia.va.it nella apposita sezione "Regolamenti".

2. Copia cartacea è depositata presso l' Area Tecnica del comune di Brebbia a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

1. Il presente Regolamento unitamente alla deliberazione del Consiglio Comunale è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune di Brebbia per giorni 15 (quindici) consecutivi, ed entra in vigore dalla data di esecutività della medesima deliberazione di approvazione.

ALLEGATO "A" – SCHEMA DOMANDA DI AFFRANCAZIONE

Al **SINDACO DEL COMUNE**
DI **BREBBIA**

Al **RESPONSABILE AREA TECNICA**
DEL COMUNE DI **BREBBIA**

Il sottoscritto _____ nato a _____

Il _____ codice fiscale _____, residente

In _____ via _____ n° _____

Tel. _____ e.mail _____

Dichiara ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n° 445 del 28.DIC.2000 e s.m.i.

di risultare utilista/livellario dell'immobile identificato come segue:

terreno, fabbricato

identificazione catastale: map.le _____

identificazione catastale: map.le _____

identificazione catastale: map.le _____

situato in Comune di Brebbia via/località _____

Chiede ai sensi della L. 29.GEN.974 n° 16

Di affrancare i suddetti immobili dal livello su di essi gravante, impegnandosi a corrispondere l'importo che verrà determinato e richiesto dal Comune per l'affrancazione stessa, nonché gli importi relativi all'istruttoria e l'espletamento delle pratiche, richiedendo nel contempo l'applicazione degli abbattimenti di cui ai punti :

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Unitamente alla presente si allegato i seguenti documenti (Vedi art. 4 REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI LIVELLI):

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

7. _____

8. _____

9. _____

10. _____

Luogo _____ data _____

In fede

ALTRI SOGGETTI COINVOLTI

Il sottoscritto _____ nato a _____

Il _____ codice fiscale _____, residente

In _____ via _____ n° _____

Tel. _____ e.mail _____

Firma _____

Il sottoscritto _____ nato a _____

Il _____ codice fiscale _____, residente

In _____ via _____ n° _____

Tel. _____ e.mail _____

Firma _____

INFORMATIVA PRIVACY (art. 13 del D.L.vo 196/82003)

Ai sensi del D.L.vo 196/2003 "Codice in materia di dati personali" si informa che il trattamento dei dati personali raccolti è finalizzato allo svolgimento della procedura relativa sopra richiesta. La informiamo in particolare che:

- Il trattamento è indispensabile ai soli fini del procedimento di affrancazione.
- E' realizzato da personale del Comune di Brebbia anche con l'ausilio di mezzi elettronici.
-

ALLEGATO "B" – PARAMETRI DI CALCOLO DA APPLICARSI PER LA DETERMINAZIONE DEL CAPITALE DI AFFRANCO

TERRENI DEL TERRITORIO NATURALE – Aree AGRICOLE Aree BOScate

A) RICHIEDENTE NON IMPRENDITORE AGRICOLO (IAP) COLTIVATORE DIRETTO

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali)

CANONE ANNUO = R.D. x 1,80 x 1,30 X RIVALUTAZIONE DECENNALE ISTAT R.D.

Minimo comunque dovuto € 250,00 per singolo mappale

B) RICHIEDENTE IMPRENDITORE AGRICOLO (IAP) COLTIVATORE DIRETTO

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali)

CANONE ANNUO = R.D. x 1,80 X RIVALUTAZIONE DECENNALE ISTAT R.D.

Minimo comunque dovuto € 100,00 per singolo mappale

NOTA RELATIVA ALLE LETTERE "A" E "B"

In ogni caso il capitale di affranco non dovrà risultare inferiore al valore di espropriazione ricavato applicando alla superficie catastale complessiva, il Valore Aricolo Medio (VAM) della provincia di Varese della Regione Agraria n.3 dei terreni in base alla loro qualità catastale.

es. VAM €/mq x

TERRENI EDIFICABILI SISTEMI INSEDIATI ORDINARI – Ambiti RESIDENZIALI

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali)

CANONE ANNUO = Valore dell'imposta IMU

Minimo comunque dovuto € 500,00 per singolo mappale

TERRENI EDIFICABILI SISTEMI INSEDIATI PER L'ECONOMIA LOCALE – Ambiti Produttivi

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali)

CANONE ANNUO = Valore dell'imposta IMU

Minimo comunque dovuto € 500,00 per singolo mappale

ALTRI TERRENI NON RICONDUCIBILI ALLE PRECEDENTI CLASSIFICAZIONI

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali)

CANONE ANNUO = R.D. x 1,80 x 1,30 X RIVALUTAZIONE DECENNALE ISTAT R.D.

Minimo comunque dovuto € 250,00 per singolo mappale

FABBRICATO

CANONE ANNUO X 15 + (5 canoni ed interessi legali)

CANONE ANNUO = Valore imposta IMU

Minimo comunque dovuto € 500,00 per singolo mappale/unità immobiliare

NOTE

Determinazione del Reddito Dominicale

La determinazione del reddito dominicale (Art. 28, del D.P.R. 917/1986) avviene mediante l'applicazione di tariffe d'estimo stabilite, secondo le norme della legge catastale, per ciascuna qualità e classe di terreno.

Dette tariffe d'estimo sono sottoposte a revisione ogni dieci anni, o quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni nelle quantità e nei prezzi dei prodotti e dei mezzi di produzione (Art. 28, c. 2, D.P.R. 917/1986). Le modifiche derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (Art. 28, comma 4, D.P.R. 917/1986).

Pertanto il valore ISTAT verrà calcolato partendo dal decennio precedente la richiesta di affrancazione del livello.

Il R.D. di cui sopra, così come risultante dalle visure catastali, verrà preventivamente moltiplicato per il coefficiente 1,80, posto che l'art. 3, comma 50, della Legge 23.12.1996, n. 662 che prevede una rivalutazione del reddito dominicale dei terreni pari all'80% nonché ulteriormente aggiornato da coefficienti ISTAT partendo dal decennio precedente la richiesta di affrancazione livello.

L'ulteriore applicazione della rivalutazione del 30% deriva dall'art. 1 comma 909 della legge di stabilità 2016 (Legge 28 Dicembre 2015, n. 208) che ha modificato l'articolo 1, comma 512, della Legge 24 Dicembre 2012, n. 228, nelle parole: «7 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «30 per cento».

Si ricorda che tutti i terreni debbono essere iscritti al Catasto e producono reddito fondiario distinto in:

Reddito dominicale rappresenta la remunerazione del fondo e del capitale perennemente investito spettante al proprietario del fondo a titolo di rendita fondiaria, comprensiva di interessi su detti capitali

Reddito agrario è la rendita del terreno in rapporto alla attività svolta sul fondo dall'imprenditore nell'esercizio dell'impresa agricola. L'imprenditore può essere anche il proprietario del terreno, ovvero l'affittuario o l'usufruttuario o comunque colui che coltiva il fondo.

ALLEGATO "C" – ABBATTIMENTI DEL VALORE DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE

- | | | |
|--|--------------------------------------|-----|
| 1. Residenti sul territorio comunale | 5% | |
| 2. Imprenditore Agricolo Professionale riconosciuto (IAP) – Coltivatore diretto – Impresa Agricola | 15% | |
| 3. Adesione volontaria alla affrancazione | 10% | |
| 4. Altro soggetto richiedente diverso dai soggetti punti 1), 2), 3) – es. richiedente non residenti, persona giuridica, etc. | 5% | |
| 5. Presenza di vincoli e/o limitazioni di natura edilizia ed urbanistica (es. fasce di rispetto stradale, reticolo idrico, servitù, etc.) | 5% | |
| 6. Presenza di limitazione di carattere geomorfologico, sismico attestata dallo Studio geologico (Aree a fattibilità geologica di classe 3 e 4) | 5% | |
| 7. Limitatamente ai soli terreni edificabili | | |
| Lotti le cui dimensioni non consentano una significativa edificabilità, per l'osservanza di parametri edilizi relativamente alla osservanza delle distanze dai confini e/o da altri fabbricati. Se la richiesta di affrancazione riguarda più mappali confinanti tra loro il lotto è considerato nell'interezza e totalità dei mappali | | 10% |
| 8. Fabbricato rurale, fabbricato diroccato, fabbricato da ritenersi inagibile in quanto privo di collegamenti ed allacciamenti ad almeno tre (3) servizi di rete tra: acquedotto, elettricità, gas metano, fognatura. | 20% | |
| 9. Altri fabbricati abbattimento in caso di documentate e abilitate migliorie derivanti da interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o risanamento conservativo, ovvero ampliamenti, apportate o realizzate sull'immobile | min. 5% max 20% | |
| 10. Gli abbattimenti previsti sono tra loro cumulabili con esclusione, dei punti 3) e 4) | | |
| 11. Gli abbattimenti previsti sono applicabili solo nel caso di valori del capitale di affranco superiore ai valori minimi indicati in tabella "B". Il valore del capitale di affranco dovuto non potrà comunque risultare inferiore a tale minimo anche nel caso in cui l'applicazione degli abbattimenti portasse ad un risultato inferiore. | | |
| 12. Limitatamente alle aree edificabili, decorso il periodo transitorio di anni 2 (due) sono comunque applicabili le riduzioni del valore già previste con atto deliberativo della Giunta Comunale n° 46 del 12.MAG.2015 ad oggetto: "Approvazione perizia di stima delle aree fabbricabili ai fini delle operazioni di verifica ed di controllo dell'imposta Municipale propria – Indirizzi al funzionario responsabile del tributo". | | |