

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N° 19 del 13-02-2013

**OGGETTO: AFFRANCAZIONE CANONI ENFITEUTICI E/O LIVELLI E
APPROVAZIONE CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI
AFFRANCO. ATTO DI INDIRIZZO**

L'anno **duemilatredici** il giorno **13** del mese di **Febbraio** alle ore **10:00** presso questa sede Comunale, a seguito di apposito invito diramato dal sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

		Pres.	Ass.
1. VIGNINI ANDREA	SINDACO	X	
2. MAMMOLI GABRIELLA	ASSESSORE	X	
3. ZUCCHINI MARCO			X
4. ANGORI DIEGO			X
5. BASANIERI FRANCESCA			X
6. PETTI MIRO		X	
7. MINIATI MIRIANO		X	
8. PACCHINI LUCA		X	

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE **NUZZI PATRIZIA**.

Presiede il Sig. **VIGNINI ANDREA**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la Seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: Affrancazione canoni enfiteutici e/o livelli e approvazione criteri per la determinazione del prezzo di affranco. Atto di indirizzo

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- tra gli obiettivi strategici per l'Amministrazione, c'è quello della ricognizione, stima e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ente;
- il Comune di Cortona è titolare, *ab immemorabili*, del diritto del concedente in relazione a numerosi terreni e ad alcuni fabbricati siti nel territorio comunale;
- l'art.19, comma 14, della legge n.122/2010, ha aggiunto il comma 1-bis all'art.29 della legge 27.02.1985 n.52, 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;
- nell'ottica della valorizzazione del patrimonio immobiliare nonché per venire incontro ai cittadini nel rispetto di tale ultima disposizione di legge, dunque, l'Amministrazione ha 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 richiesta;
 - - ad oggi, già sono state avanzate alcune richieste in tal senso;
 - - il Comune di Cortona con deliberazione di Giunta Comunale n. 224 del 28/11/2002 aveva stabilito una metodologia generale per l'affrancazione canoni enfiteutici e/o livelli;
 - - aveva, in particolare, fissato il valore minimo di affrancazione in € 50,00;

Considerato che:

- la Corte costituzionale, con la sentenza n.143 del 23.05.1997 ha dichiarato l'illegittimità dell'art.1, primo e quarto comma, della legge 22.07.1966 n.607, nella parte in cui per le enfiteusi fondiarie costituite anteriormente al 28.10.1941 non ha previsto 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;
- con precedente sentenza (n.406/1988), la Corte Costituzionale si era pronunciata nello stesso modo anche per i rapporti enfiteutici sorti posteriormente alla data del 28.10.1941;
- il legislatore nazionale non è ancora intervenuto a disciplinare la materia, con la conseguenza che si sono venuti a determinare un vuoto legislativo e la reviviscenza delle disposizioni codicistiche;
- in base ad una lettura coordinata degli artt.971, 1866, 1869 del codice civile, 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, tuttavia, non è possibile, dagli atti d'ufficio nè dalla domanda presentata dal richiedente, risalire all'ultimo canone annuo certo corrisposto e, pertanto, è stata, dall'ufficio tecnico, redatta una relazione individuando un criterio congruo ed utile al fine di determinare, in primo luogo il canone e, quindi, il prezzo di affrancazione;

Esaminata la relazione dell'ufficio tecnico allegata alla presente, nella 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:

- in caso di terreni edificabili inseriti nel regolamento urbanistico comunale, sia opportuno applicare al reddito dominicale, che costituisce l'equivalente del beneficio fondiario ricavato dal fondo, alcuni coefficienti di maggiorazione, che tengano conto della differenza di valore intervenuta tra terreno agricolo ed edificabile, in funzione della zona in cui ricade, rapportati al valore dell'area ai fini ICI, utilizzando come base la percentuale di rivalutazione per i terreni agricoli del 25%, individuata dall'art.13, comma 5, del decreto legge n.201 del 6.12.2011, convertito in Legge n.214 del 23.12.2011;
- in caso di terreni edificati, invece, non essendo possibile risalire al canone, sia opportuno individuare una percentuale congrua del valore fiscale dell'immobile, quantificato ai sensi dell'art.13, comma 4, del decreto legge n.201 del 6.12.2011, convertito in Legge n.214 del 23.12.2011;

Visto l'art.9 della legge 18.12.1970 n.1138, secondo il quale "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";

Ritenuto, di poter approvare i criteri individuati dall'Ufficio tecnico comunale e meglio descritti nella relazione allegata;

Considerato che spetta all'enfiteuta il diritto di affrancazione, ovvero la facoltà concessagli dalla legge di diventare proprietario del fondo, pagando una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo;

Atteso che nulla-osta all'affrancazione dei livelli/censi/enfiteusi in questione, in quanto il Comune di Cortona non ha alcun interesse a conservare la qualità di concedente sui fondi medesimi trattandosi di prestazioni ormai desuete e prive di alcuna pratica utilità;

Visti il codice civile, le leggi 22.07.1966 n. 607, 18.12.1970 n. 1138, 14.06.1974 n.270, 18.12.1970 n.1138 e successive modifiche ed integrazioni e la restante normativa in materia;

Ritenuto, dunque, di dover recepire le proposte indicate dall'ufficio tecnico 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 del canone non comporta per l'Amministrazione Comunale l'esborso di alcuna somma, anzi determina l'introito degli importi versati per l'affrancazione dei canoni;

Visto lo schema di contratto di affrancazione allegato alla presente;

DATO ATTO che sul presente provvedimento, trattandosi di mero atto di indirizzo, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. n.267/2000, non viene espresso parere tecnico;

VISTO l'art. 134, 4° comma del D. Lgs n.267/2000;

**A VOTI UNANIMI
DELIBERA**

di recepire la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, quale atto di indirizzo, l'allegata relazione dell'ufficio tecnico e, dunque, contestualmente, i seguenti criteri che dovranno regolare l'affrancazione degli immobili da canoni enfiteutici, censi, livelli ed altri analoghi diritti reali:

- tutti i soggetti titolari del diritto di enfiteusi, di censi, livelli o altri analoghi diritti reali per cui il Comune è concedente, potranno essere liberati dai medesimi oneri, previa apposita richiesta e previo il pagamento di una somma corrispondente al prezzo di affrancazione, determinato secondo le seguenti formule:

A) nel caso di terreni edificabili

$$P = [RD \times (1+K)] \times 15$$

dove:

P = prezzo dovuto per l'affrancazione

RD = reddito dominicale

15 = annualità previste dall'art.9 della legge 18.12.1970 n.1138

K = percentuale di incremento che si ritiene di fissare (in funzione della zona in cui ricade il fondo ed in rapporto al valore dell'area ai fini ICI, utilizzando come coefficiente percentuale di partenza quello del 25%, individuato dall'art. 13, comma 5, del decreto legge n.201 del 6/12/2011, convertito in Legge n.214 del 23/12/2011, in riferimento ai terreni agricoli), secondo la seguente tabella:

B) nel caso di terreni edificati

$$P = VF \times Y$$

dove:

P = prezzo dovuto per l'affrancazione

VF = valore fiscale attuale, calcolato rivalutando la rendita catastale del 5% e, poi, moltiplicando il valore ottenuto per i coefficienti 160 (per i fabbricati di categoria A, con esclusione della categoria A10, e i fabbricati di categoria C/2, C/6 e C/7), 140 (fabbricati di categoria B, C/3, C/4 e C/5), 80 (fabbricati di categoria A/10 e D/5), 60 (fabbricati di categoria D), 55 (fabbricati di categoria C/1), ai sensi dell'art.13, comma 4, del decreto legge n.201 del 06.12.2011, convertito in Legge n.214 del 23.12.2011

Y = quota percentuale di VF, calcolata rapportando la sommatoria dei valori ICI delle varie tipologie di fondo secondo il PRG ai singoli e rispettivi valori ICI; tale percentuale, ridotta ad un ventesimo, può essere ritenuta congrua a costituire il valore di affranco e comprensiva, altresì, delle quindici annualità di canone previste dall'art.9 della legge 18.12.1970 n.1138 e delle ulteriori 5 annualità non prescritte. Di seguito la tabella delle percentuali calcolate:

ZONE TIPOLOGIA FONDO VALORI ICI Y

B Zona di Completamento 23,5 3,44%

C Zona di Espansione 20 2,93%

D1 Zona Industriale 14 2,05%

D2 Zona Commerciale 32,5 4,76%

PEEP Zona edilizia economica e popolare 19,5 2,86%

E Zona Agricola 27 3,96%

ZONE DESCRIZIONE VALORI ICI K

B Zona di Completamento 23,5 46%

C Zona di Espansione 20 43%

D1 Zona Industriale 14 38%

D2 Zona Commerciale 32,5 55%

PEEP Zona edilizia economica e popolare 19,5 43%

E Zona Agricola 27 25%

- di fissare, comunque, il valore minimo di affrancazione in € 50,00;

- il prezzo di affrancazione così quantificato dovrà essere versato al Comune prima della stipula del relativo contratto;

di approvare lo schema di contratto di affrancazione allegato alla presente;

Di autorizzare il Dirigente dell'area Tecnica alla stipula del relativo contratto da farsi con atto pubblico o scrittura privata autenticata;

Di dare atto che eventuali errori materiali o variazioni e integrazioni riguardanti i nominativi dei proprietari, che non alterino la sostanza del presente atto e l'individuazione dell'immobile, potranno essere corretti, con motivato provvedimento, da parte del dirigente dell'area Tecnica;

Di autorizzare il Sig. Conservatore dei R.R.I.I. alla trascrizione dell'atto, con esonero per lo stesso Conservatore da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo;

di stabilire che tutte le spese inerenti l'atto di affrancazione graveranno sul richiedente;

Di dare atto che sul presente provvedimento, trattandosi di mero atto di indirizzo, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Dlgs n. 267/2000, non viene espresso parere tecnico;

VISTA l'urgenza, con separata votazione, con unanime risultato favorevole, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

www.AlboPretorionline.it

Letto e sottoscritto

IL SINDACO

f.to **ANDREA VIGNINI**

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to **PATRIZIA NUZZI**

C E R T I F I C A T O D I P U B B L I C A Z I O N E

Il sottoscritto Vicesegretario attesta che la presente deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio del Comune il _____ e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Cortona, li _____

IL VICESEGRETARIO

f.to **OMBRETTA LUCHERINI**

La presente copia è conforme all'originale depositato presso questo Ufficio Segreteria, in carta libera per uso amministrativo.

Cortona, li _____

IL VICESEGRETARIO

OMBRETTA LUCHERINI
