Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ del _____

COMUNE DI PISA

REGOLAMENTO

COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUALE E DEL PREZZO DI AFFRANCAZIONE DEGLI IMMOBILI GRAVATI DA LIVELLO

Articolo 1

Oggetto

Il presente Regolamento disciplina il procedimento di determinazione del canone annuale per i livelli e gli adempimenti preliminari e conseguenti alla sua applicazione ovvero derivanti dalla richiesta di affrancazione di beni immobili gravati da livello. Il contratto agrario di livello, in uso sin dal Medioevo, consisteva nella concessione di un terreno dietro pagamento di un canone, la cui entità era fissata in valuta oppure in natura.
In considerazione delle caratteristiche che ha assunto tale istituto, esso viene assimilato nella sua disciplina attuale al diritto reale di godimento sul fondo altrui denominato "enfiteusi", disciplinato dall'articolo 957 e ss. del Codice Civile, istituto anch'esso ormai in disuso e profondamente modificato dalla L. 18.12.70 n. 1138.

Articolo 2

Criteri per la determinazione del canone enfiteutico

Il canone livellario è determinato come segue:

a) Terreni agricoli o non suscettibili di utilizzazione edificatoria.

Il canone è determinato con riferimento ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) determinati annualmente, per ciascuna provincia, dalla competente Commissione Provinciale Espropriazioni nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.
In caso di indisponibilità dei V.A.M. relativi all'anno di riferimento, sarà utilizzato l'ultimo valore pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, aggiornato con applicazione degli indici nazionali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).
Al V.A.M. aggiornato è applicato un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi venti anni, nell' 1,84%, secondo la seguente formula:

$$Ce = V.A.M. \times ISTAT \times 1{,}84\%$$

dove:
Ce = Canone enfiteutico annuo da determinare
V.A.M. = Valore agricolo medio della coltura catastale del fondo per l'anno di riferimento
ISTAT = Eventuale coefficiente determinato in base agli indici nazionali FOI
1,84% = saggio di rendimento.

b) Aree edificate.

Il canone è determinato con riferimento alla rendita catastale rivalutata dei fabbricati esistenti, con applicazione del coefficiente moltiplicatore ai fini IMU (art.13 comma 4 D.L. 6.12.2011, n.201). Al valore fiscale così determinato è applicato un indice di permuta, pari al 20% ed un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi venti anni, nell' 1,84%, secondo la seguente formula:

$$Ce = R.C. \times C.riv \times C.IMU \times I.P. \times 1{,}84\%$$

dove:
Ce = Canone enfiteutico annuo da determinare
R.C. = Rendita catastale del fabbricato
C.riv = Coefficiente di rivalutazione (art.13 comma 4 D.L. 6.12.2011, n.201)
C.IMU = Coefficiente moltiplicatore IMU (art.13 comma 4 D.L. 6.12.2011, n.201)
*I.P. = Indice di permuta **
1,84% = saggio di rendimento.

* l'indice di permuta è un parametro attraverso il quale, in condizioni ordinarie, è possibile determinare il valore dell'area in misura pari ad una percentuale del valore del fabbricato. Questa varia, nelle condizioni date, dal 10% al 30% e nella prassi corrente si attesta su una percentuale pari al 20%.

c) Aree edificabili.

Il canone è determinato con riferimento alla potenzialità edificatoria attribuita all'area dallo strumento urbanistico vigente.
Ai fini della determinazione del valore del fabbricato realizzabile sull'area, si applica alla Superficie Utile Lorda e relativa destinazione prevista dalla norma urbanistica il valore minimo rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona e la destinazione di riferimento.
Al valore così determinato è applicato un indice di permuta, pari al 20% ed un saggio di rendimento determinato, in base al tasso legale medio degli ultimi venti anni, nell' 1,84%, secondo la seguente formula:

$$Ce = SUL \times V.OMI \times I.P. \times 1{,}84\%$$

dove:
Ce = Canone enfiteutico annuo da determinare
SUL = Superficie utile lorda realizzabile in base alle previsioni dello strumento urbanistico
V.OMI = Valore minimo rilevato dall'OMI per la zona e la destinazione di riferimento
*I.P. = Indice di permuta **
1,84% = saggio di rendimento.

* l'indice di permuta è un parametro attraverso il quale, in condizioni ordinarie, è possibile determinare il valore dell'area in misura pari ad una percentuale del valore del fabbricato. Questa varia, nelle condizioni date, dal 10% al 30% e nella prassi corrente si attesta su una percentuale pari al 20%.

Articolo 3

Pagamento del canone annuale

Il canone annuale, così come determinato ai sensi del precedente art. 2 deve essere corrisposto entro i termini stabiliti nella richiesta inviata dal Comune di Pisa o da soggetto da esso incaricato.
Oltre al canone relativo all'anno di riferimento sono inoltre dovuti, qualora non siano stati pagati, anche i canoni precedenti fino ai cinque anni pregressi, maggiorati degli interessi legali.

Articolo 4

Affrancazione del livello

Spetta al livellario il diritto di affrancazione, ovvero la facoltà concessagli di eliminare il livello, pagando l'importo risultante dalla capitalizzazione del canone annuo.
Il prezzo di affrancazione è determinato moltiplicando il canone aggiornato per 15 volte, ai sensi della normativa vigente (legge 22.07.1966, n.607 e legge 18.12.1970, n.1138).
Oltre al corrispettivo per l'affrancazione sono inoltre dovuti, qualora non siano stati pagati, anche i canoni precedenti fino ai cinque anni pregressi, maggiorati degli interessi legali.
Detto complessivo importo è versato presso la Tesoreria Comunale prima della stipula dell'atto di affrancazione del livello.
Con la richiesta dell'affrancazione è data facoltà al livellario di richiedere la rateizzazione del corrispettivo complessivo, come sopra determinato, alle seguenti condizioni:
• l'importo oggetto di rateazione deve essere maggiore di Euro 10.000,00;
• la durata della rateizzazione non potrà essere superiore a 18 (diciotto mesi), ripartita in massimo sei rate trimestrali, la cui prima rata è versata prima della stipula dell'atto di affrancazione del livello;
• sul debito residuo saranno applicati gli interessi nella misura stabilita dall'art. 30, comma 3, del vigente Regolamento generale delle entrate dell'Ente, da pagarsi unitamente alla rata di riferimento;

• a garanzia del pagamento delle rate successive alla prima dovrà essere presentata fidejussione bancaria che preveda espressamente:
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- l'inopponibilità delle eccezioni da parte del fideiussore ai sensi dell'art. 1945 del Codice Civile;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del creditore;
- validità fino all'effettivo adempimento delle obbligazioni in relazione alle quali la garanzia è prestata, con possibilità di svincolo solo con il consenso scritto del creditore;
- che per ogni controversia con il creditore il foro competente sia quello di Pisa.
L'importo della fidejussione potrà essere ridotto a cadenza annuale, su richiesta dell'interessato, in conseguenza del versamento delle relative rate;
• il mancato versamento anche di una sola rata entro i termini di scadenza comporterà l'automatica decadenza dai benefici accordati con il dilazionamento ed il Comune di Pisa richiederà il pagamento dell'intero debito residuo, anche attraverso l'escussione della garanzia fidejussoria.

Articolo 5

Richiesta di affrancazione

La richiesta di affrancazione da parte dell'interessato deve essere presentata, in competente bollo, al Comune di Pisa, Direzione Patrimonio, corredata da tutti i documenti utili per la concessione dell'affrancazione, che a mero titolo indicativo, si individuano nei seguenti atti e/o documenti/dichiarazioni:

- visure catastali storiche e aggiornate;
- visure ipotecarie presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- copia dell'atto di provenienza (successione o compravendita);
- estremi dell'ipoteca (se reperita);
- atto preliminare di vendita/compromesso (se esistente);
- estratto di mappa catastale;
- certificato di destinazione urbanistica;
- copia fotostatica del documento d'identità del richiedente/i;
- relazione tecnica per contratto attestante anche, in presenza di fabbricati, la conformità edilizia e catastale degli immobili;
- relazione storico-culturale e documentazione tecnico descrittiva, in presenza di fabbricati la cui costruzione risalga ad oltre settanta anni, ai fini della procedura di Verifica dell'Interesse Culturale prevista dall'art.12, secondo comma, del D.Lgs. 22.01.2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- Attestato di Prestazione Energetica relativo ad eventuali fabbricati;
- schema di contratto di affrancazione predisposto dal notaio incaricato del rogito;
- salvo se altri, prescritti dalla legge.

Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i livellari, oppure dal singolo con dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, di agire in nome e per conto di tutti i contitolari e di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Articolo 6

Istruttoria del procedimento di affrancazione

La gestione del procedimento di affrancazione è di competenza della Direzione Patrimonio.
Il Responsabile del Procedimento verifica la documentazione presentata e acquisisce le certificazioni comprovanti le dichiarazioni rese.
L'istruttoria deve essere completata entro 90 (novantanta) giorni, salvo giustificati motivi.

Qualora il Responsabile del Procedimento ritenga necessario acquisire ulteriore documentazione ne dà comunicazione, entro 30 (trenta) giorni, all'interessato stabilendo anche i termini entro i quali l'interessato debba adempiere.
Nel caso in cui la procedura del paragrafo precedente dia esito non positivo, oppure qualora la documentazione integrativa non sia utile o non pervenga entro i termini stabiliti, il Responsabile del Procedimento chiuderà l'istruttoria con esito negativo, ferma restando la possibilità per il richiedente di inoltrare in qualsiasi momento una nuova istanza.
I termini del procedimento rimarranno sospesi, in caso di presenza di fabbricati soggetti a Verifica di Interesse Culturale, fino alla conclusione del procedimento di verifica del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo ed alla relativa comunicazione di assenza di interesse o emanazione di Decreto di vincolo e successiva autorizzazione all'alienazione.
Il Responsabile del Procedimento, al termine dell'istruttoria, predispone il Provvedimento dirigenziale di affrancazione e lo trasmette, una volta formalizzato, al richiedente, comunicando le modalità per la stipula del relativo contratto.

Articolo 7

Formalizzazione dell'affrancazione del livello

La Direzione Patrimonio cura l'istruttoria del procedimento che si conclude, in caso positivo, con l'emanazione del Provvedimento dirigenziale che determina il corrispettivo da versare da parte del livellario e dispone l'affrancazione del livello mediante la stipula del relativo contratto da rogarsi a cura del notaio incaricato dal livellario.
Tutte le spese relative al contratto di affrancazione sono a carico del livellario medesimo.
Alle stipula del contratto interviene il Dirigente della Direzione Patrimonio o il Funzionario da esso delegato.

Articolo 8

Livelli non presenti in atti d'archivio

Per i livelli o enfiteusi eventualmente non inclusi negli elenchi in possesso del Comune, o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dalla visura catastale o ipotecaria storica, si potrà procedere ugualmente all'affrancazione a seguito di richiesta del livellario/enfiteuta cui sono intestati i beni, con le modalità di cui al presente regolamento.

Articolo 9

Rinvio dinamico

Le norme del presente Regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta, contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali.
In tale evenienza, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, è applicata la nuova norma di carattere nazionale o regionale.
È abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente Regolamento.

Articolo 10

Entrata in vigore

Il presente Regolamento è soggetto a pubblicazione, unitamente alla relativa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione, mediante affissione all'albo pretorio online del Comune, per quindici giorni consecutivi, ed entra in vigore dalla data di esecutività della medesima deliberazione di approvazione.