



*Comune di Roverbella*

Provincia di Mantova

---

**REGOLAMENTO COMUNALE**  
**per la legittimazione e l'affrancazione**  
**dei canoni e dei livelli**

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE .....	3
ART. 2 - PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....	3
ART. 3 - DOMANDA DI AFFRANCAZIONE E/O CANCELLAZIONE DEL LIVELLO .....	3
ART. 4 - ACCERTAMENTO DEL DIRITTO .....	4
ART. 5 - AGGIORNAMENTO ED ADEGUAMENTO DEL CANONE .....	4
ART. 6 - RIPRISTINO DEL RUOLO DELLE RENDITE .....	5
ART. 7 - UTILIZZO DELLE SOMME RICAVATE DA RISCOSSIONE DEI CANONI .....	5
ART. 8 - AFFRANCAZIONE TERRENI AGRICOLI VALORIZZAZIONE E PROCEDURA .....	5
ART. 9 - FABBRICATI E TERRENI EDIFICATI O EDIFICABILI VALORIZZAZIONE E PROCEDURA .....	6
ART. 10 - INCENTIVI ALLA TRASFORMAZIONE .....	7
ART. 11 - CANCELLAZIONE DI INTESTAZIONE CATASTALE .....	7
ART. 12 - LIVELLI NON IN ATTI NELL'ARCHIVIO STORICO .....	8
ART. 13 - LIMITAZIONI E PRESCRIZIONI .....	8
ART. 14 - SPESE .....	8
ART. 15 - MODALITA' DI PAGAMENTO .....	8
ART. 16 - OPERAZIONI DI RIORDINO CATASTALE .....	9
ART. 17 - ATTO NOTARILE DEFINITIVO .....	9
ART. 18 - NORME FINALI ED ENTRATA IN VIGORE .....	9

## ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Regolamento disciplina il procedimento di determinazione del canone annuale e gli adempimenti conseguenti alla richiesta di affrancazione di livelli (enfiteusi rustiche od urbane) dei beni immobili dichiarati "livellari al Comune di Roverbella", ai sensi e per gli effetti degli articoli 971 e seguenti del Codice Civile.

2. Disciplina altresì la cancellazione del "livello" dall'intestazione catastale per quegli immobili rientranti nella fattispecie prevista dagli artt. 1158 e 1159 del Codice Civile.

3. Pertanto, rientrano nel presente regolamento:

*a) le operazioni relative **all'aggiornamento** dei canoni enfiteutici o di natura enfiteutica, dei censi, dei livelli e di tutte le altre prestazioni perpetue di natura demaniale, di competenza comunale;*

*b) il **recupero** dei canoni degli ultimi 5 anni non corrisposti, ivi compresi gli interessi legali;*

*c) le operazioni relative **all'affrancazione** dei terreni gravati da livello, determinando il valore di affrancazione, oltre registrazioni, trascrizioni, annotazioni e volturazioni catastali degli atti emessi, con oneri finanziari a carico del richiedente, nonché dell'incremento di valore derivante dall'utilizzabilità edilizia del terreno interessato per variazione della sua destinazione di fatto;*

*d) le operazioni relative alla cancellazione dell'intestazione catastale del soggetto concedente, riguardante gli **immobili catastalmente interessati da iscrizione di livello** a favore di soggetti privati e per i quali il Comune risulta Ente concedente e per i quali l'indicazione catastale del termine livello permane all'attualità, non consentendo il normale aggiornamento catastale e quanto ad esso connesso (compravendite, donazioni, libero accesso al credito ed ai fondi comunitari e nazionali e simili).*

4. Rimangono esclusi eventuali terreni gravati da usi civici, per i quali vige la normativa regionale alla quale si fa rinvio.

## ART. 2 - PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

1. La procedura amministrativa, al fine di consentire l'emissione dell'atto di affrancazione e/o cancellazione dei livelli e l'assunzione di atti gestionali, è avviata previa presentazione di specifica istanza di parte (di cui all'art. 3 successivo) al comune di Roverbella (*nel proseguo anche Ente/Ente Concedente*).

2. La Determinazione del Responsabile del Settore/Servizio è atto amministrativo, emesso dall'Ente concedente, idoneo alla trascrizione in Conservatoria del suolo legittimato in capo al legittimario, da registrare alla locale Agenzia delle Entrate;

## ART. 3 - DOMANDA DI AFFRANCAZIONE E/O CANCELLAZIONE DEL LIVELLO

1. I soggetti interessati, possono fare richiesta al Comune di Roverbella presentando apposita richiesta indirizzata al Responsabile del Settore Tecnico, utilizzando la modulistica predisposta

dall'Ente per:

- a) l'affrancazione dei terreni o/e delle unità immobiliari
- b) la cancellazione dell'iscrizione catastale riferita al concedente

2. Le operazioni tecniche eventualmente dovute per eventuali frazionamenti, volture catastali, registrazioni, trascrizioni e quant'altro necessario, sono eseguite dal Comune, a spese del richiedente.

#### **ART. 4 - ACCERTAMENTO DEL DIRITTO**

1. Alla richiesta di cui all'Art. 3, se non già in possesso dell'Ente concedente, devono essere allegati i documenti comprovanti i diritti posseduti, che dimostrino la provenienza dell'immobile (titolo di proprietà), l'esatta individuazione catastale relativa al terreno occupato (stralcio planimetrico e visura catastale storica), la destinazione urbanistica, la volumetria eventualmente realizzata, con estremi del P.d.C./condono o altro titolo abilitativo, lo stato attuale di fatto, la dichiarazione che sul fondo non sussistono abusi edilizi e quant'altro necessario per usufruire degli eventuali abbattimenti del valore, così come previsti all'art. 10.

2. Eventuali successioni nel possesso del terreno non pregiudicano la possibilità di richiedere ed ottenere l'atto di affrancazione dei canoni o la cancellazione del livello.

3. Qualora il bene dovesse risultare posseduto in comune ed indiviso da più soggetti, la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i medesimi possessori, con espressa condizione - dichiarata esplicitamente nella domanda - di assumere in solido il valore totale, oltre a tutti gli obblighi ed adempimenti relativi al disbrigo della pratica.

4. Sono esclusi dal presente regolamento i fondi non legittimati.

#### **ART. 5 - AGGIORNAMENTO ED ADEGUAMENTO DEL CANONE**

1. La mancata affrancazione degli immobili gravati da livello comporta la corresponsione dei canoni previsti per legge, calcolati come segue:

- a) per i terreni aventi destinazione agricola, in base all'uso e alle previsioni dallo strumento urbanistico comunale (PGT), l'aggiornamento dei canoni è così definito:

$$\mathbf{Cn = R.D. \times C.R. \times Coeff. ISTAT}$$

dove:

**Cn** = Canone annuo aggiornato all'attualità

**R.D.** = Reddito Dominicale risultante dagli atti catastali;

**C.R.** = Coefficiente di Rivalutazione pari all'80%, così come disposto dall'art. 3 c.ma 50 L. 662/1996

**Coeff. ISTAT** = indice di aggiornamento ISTAT prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a decorrere dall'1/1/1997, fino alla data di calcolo del canone;

- b) per i terreni che hanno perso in tutto o in parte la destinazione agricola, come desumibile dall'utilizzo e dalle previsioni del PGT, il canone annuo è ricavato in percentuale pari a quanto disposto all'articolo 9 lettera B), in base al **Valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta comunale sui beni immobili** stabilito per l'anno di riferimento dall'Ente.
- c) per i fabbricati è ricavato in percentuale rispetto al **Valore Catastale**, così come calcolato all'art. 9 lettera A).

2. La prima richiesta di corresponsione del canone è comprensiva del recupero dei canoni degli ultimi 5 anni non corrisposti, per i quali non risulta prescritto il diritto alla riscossione, aumentati degli interessi al tasso legale vigente al momento della richiesta.

3. Il canone annuo di natura enfiteutica, perpetuo e aggiornabile, è affrancabile in ogni momento su richiesta di parte.

#### **ART. 6 - RIPRISTINO DEL RUOLO DELLE RENDITE**

1. I cittadini che non intendano avvalersi delle facoltà di richiedere l'affrancazione dei canoni devono corrispondere al Comune un canone annuo, come sopra determinato, aggiornato annualmente, mediante applicazione dell'indice ISTAT previsto per legge.

#### **ART. 7 - UTILIZZO DELLE SOMME RICAVATE DA RISCOSSIONE DEI CANONI**

1. Le somme provenienti dalla riscossione dei canoni di cui agli articoli precedenti sono reimpiegati dal Comune, secondo le norme di bilancio, in via prioritaria per la gestione del patrimonio.

#### **ART. 8 - AFFRANCAZIONE TERRENI AGRICOLI VALORIZZAZIONE E PROCEDURA**

1. I possessori dei terreni agricoli legittimati possono chiedere, in qualsiasi momento, l'affrancazione dei canoni (livelli o censi) enfiteutici o di natura enfiteutica presentando apposita richiesta. L'Ufficio competente, verificata la conformità della documentazione di rito ed accertata la legittimità dell'istanza, procede alla determinazione dell'importo di affrancazione, comunicandolo al richiedente.

2. Il capitale di affrancazione è determinato moltiplicando per **15 volte** il canone aggiornato all'attualità, così come calcolato all'art. 5 lett. a)

3. Con il valore di affrancazione sono recuperati i canoni degli **ultimi 5 anni** non corrisposti, per i quali non risulta prescritto il diritto alla riscossione, aumentati degli interessi al tasso legale vigente al momento della richiesta.

4. Il Responsabile del Settore e Servizio competente, con propria Determinazione, affranca il canone o livello. Preliminarmente all'adozione dell'atto amministrativo, il soggetto richiedente deve dimostrare di aver versato, l'intero valore del capitale di affranco, comprensivo di tutte le

spese derivanti dalla procedura di affrancazione e dei diritti di istruttoria, fatto salvo eventuali esenzioni disposte per legge, nelle modalità previste al seguente art. 17.

5. Gli oneri di trascrizione, registrazione e voltura, unitamente alle eventuali ulteriori spese di istruttoria, sono a carico del richiedente.

6. La Determinazione del Responsabile del Settore/Servizio competente è atto amministrativo dovuto ed idoneo per l'annotazione dell'avvenuta affrancazione, da eseguire a margine della trascrizione della legittimazione.

7. Qualora i terreni in questione risultino indivisi tra gli eredi del livellario, l'affrancazione può essere concessa agli stessi pro-indiviso.

#### **ART. 9 - FABBRICATI E TERRENI EDIFICATI O EDIFICABILI VALORIZZAZIONE E PROCEDURA**

1. Nel caso di fabbricati e di terreni che abbiano perso l'originaria destinazione agricola di fatto e/o nel PGT, in parte o completamente, il valore di affranco è calcolato secondo i seguenti parametri:

##### **A) VALORE PER FABBRICATI**

- **2% del "Valore Catastale"** dell'immobile prima casa;
- **3% del "Valore Catastale"** dell'immobile diverso da quello precedente e successivo;
- **1% del "Valore Catastale"** dell'immobile rientrante nella categoria catastale D;

Il "**Valore Catastale**" è calcolato moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente di rivalutazione pari al 5%. L'importo così ottenuto è moltiplicato per i seguenti coefficienti, che variano in funzione della categoria di appartenenza:

Categorie A (escluso A/10), C/2, C/6 e C/7	coefficiente 160
Categorie B, C/3, C/4 e C/5	coefficiente 140
Categoria A/10 (uffici)	coefficiente 80
Categoria C/1 (negozi)	coefficiente 55
Categorie D (destinazione speciale) (escluso D/5)	coefficiente 65
Categoria D/5	coefficiente 80

Nel caso di immobili non censiti al Catasto è utilizzata la rendita presunta (o proposta) per determinare il valore catastale.

##### **B) VALORE PER TERRENI IN ZONA EDIFICABILE**

- **5% del valore del fondo** (superficie catastale, totale o parziale, della/e particella/e edificabile/i). Per la determinazione del **valore del fondo**, si fa riferimento al **Valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta comunale sui beni immobili** stabilito dall'Ente.

In caso di aree edificabili interessate da limitazioni dell'edificabilità, per la determinazione del

valore del fondo, si fa riferimento al prezzo unitario della coltura più redditizia contenuto nei **Valori Agricoli Medi (V.A.M.)** stabiliti dall'Agenzia del Territorio per la Regione Agraria n. 3 della Provincia di Mantova, emanati dalla Commissione Provinciale di Mantova ai sensi dell'art. 41 del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e s.m.i. e della L.R. Lombardia 04.03.2009 n. 3, in vigore al momento della domanda.

Il valore del fondo si ottiene dal prodotto del prezzo unitario per la superficie catastale oggetto di valutazione.

#### **ART. 10 - INCENTIVI ALLA TRASFORMAZIONE**

1. Al valore di affranco, come determinato in precedenza, potranno essere applicati i seguenti abbattimenti, anche tra loro cumulabili:

10.1.1. riduzione del **25%** quando l'adesione volontaria all'affrancazione, richiesta dal titolare privato o impresa familiare del bene, e il pagamento dell'intero importo dovuto sono effettuati entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'Ufficio competente;

10.1.2. riduzione del **10%** sui terreni agricoli di coltivatori diretti, imprenditori agricoli, imprese agricole, braccianti agricoli, giovani agricoltori e allevatori, in presenza di fondo attivamente coltivato;

2. Si ha diritto all'abbattimento per l'esercizio dell'attività agricola anche nel caso in cui il soggetto non risulti più attivo da non più di 10 (dieci) anni dalla data della richiesta;

#### **ART. 11 - CANCELLAZIONE DI INTESTAZIONE CATASTALE**

1. I titolari di livelli rientranti nella casistica identificata all'art. 1 c.ma 3. lett. d), possono chiedere la cancellazione dell'iscrizione catastale mediante presentazione di apposita richiesta al Comune. La richiesta deve essere corredata della documentazione prevista dall'art. 4

2. La cancellazione del livello e la determinazione del valore di cancellazione, sono assoggettati ai seguenti costi:

a. € 300,00 (euro trecento/00) quale quota fissa per ogni ex livellario;

b. €/mq 0,01 (euro al metro quadrato zero e centesimi uno) quale quota variabile (da sommarsi alla quota fissa a) per ogni metro quadrato di consistenza della/e particella/e interessata/e, iscritta/e al Catasto Terreni, comprese le aree edificabili;

c. € 500,00 (euro cinquecento/00) quale quota fissa per ogni unità immobiliare iscritta al Catasto Fabbricati;

3. Le operazioni tecniche relative al calcolo del costo di cancellazione, alla registrazione, alla trascrizione degli atti e alla volturazione catastale sono effettuate con onere a carico del livellario.

4. Ai costi di cancellazione del presente articolo non sono applicabili i termini di cui all'Art. 10.

## **ART. 12 - LIVELLI NON IN ATTI NELL'ARCHIVIO STORICO**

1. I livelli eventualmente non inclusi negli elenchi dei Registri storici, o non rintracciabili presso l'archivio comunale, ma risultanti dal certificato catastale storico, sono assoggettati alla medesima procedura di cancellazione del contratto, previa espressa richiesta del livellario cui sono catastalmente intestati i beni.

## **ART. 13 - LIMITAZIONI E PRESCRIZIONI**

1. Per ragioni di pubblica utilità riferibili a vincoli previsti dagli strumenti di programmazione urbanistica e/o dalla programmazione di opere pubbliche, l'affrancazione può 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 esigenze dell'Ente concedente, può essere condizionata dall'imposizione di ulteriori servitù, pesi e vincoli, e/o dall'accrescimento e/o modifica di quelli esistenti e riconosciuti.

## **ART. 14 - SPESE**

1. Unitamente al prezzo dovuto (canone, valore di affrancazione o costo di cancellazione), il proprietario e/o possessore è tenuto a corrispondere, se dovute, le spese derivanti dalla procedura di affrancazione o cancellazione, quali l'imposta di trascrizione, registrazione, volturazione catastale, frazionamento, atto notarile, tributi, espletamento delle pratiche, ecc..

2. Le somme di cui al comma 1. sono quantificate e comunicate ai soggetti referenti, a cura dell'ufficio comunale competente, unitamente al valore di affranco/cancellazione.

## **ART. 15 - MODALITA' DI PAGAMENTO**

1. I richiedenti, prima della redazione degli atti di affrancazione o di cancellazione dell'iscrizione catastale, sono tenuti alla dimostrazione dell'avvenuto versamento del saldo del corrispettivo dovuto, unitamente alle eventuali spese, così come calcolate dall'Ente.

2. Il pagamento, a discrezione del richiedente, può essere corrisposto con le seguenti modalità:

a. in unica soluzione, con versamento effettuato secondo le modalità comunicate dall'Ente;

b. in forma rateizzata mediante:

b.1. anticipo pari al 20% della somma dovuta, a titolo di caparra confermativa, da versare all'atto dell'accettazione;

b.2. saldo da versare entro 12 mesi dal versamento dell'anticipo, per importi inferiori a €. 5.000;

b.3. in due rate pari al 40% dell'importo ciascuna, da versarsi rispettivamente entro 9 e 18 mesi dalla data di versamento dell'anticipo, per importi superiori a € 5.000,00, calcolati

quale somma di soggetti contitolari risultanti appartenenti al medesimo nucleo familiare.

3. Le eventuali ulteriori spese di istruttoria, oltre agli oneri cui ai commi precedenti, sono a carico del richiedente. Sono fatte salve eventuali esenzioni disposte per legge.

#### **ART. 16 - OPERAZIONI DI RIORDINO CATASTALE**

1. Le operazioni tecniche eventualmente dovute per eventuali frazionamenti, volture catastali, registrazioni, allineamenti e quant'altro necessario, sono a carico del livellario.

#### **ART. 17 - ATTO NOTARILE DEFINITIVO**

1. Qualora il Conservatore dei registri immobiliari, presso l'Agenzia delle Entrate, vi consenta, la determinazione di cui all'art. 2 c. 2 viene direttamente trascritta nei registri immobiliari. In caso contrario, l'affrancazione è formalizzata con atto rogato o autenticato da un pubblico ufficiale designato dal richiedente.

2. Ove la procedura richieda la sottoscrizione di un atto notarile, questo deve avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data avvenuto pagamento a saldo del valore di affrancazione.

3. Il notaio è di norma scelto dalla parte acquirente, la quale deve comunicare all'Ente, entro il quindicesimo giorno antecedente la data concordata per la stipula, ogni suo riferimento (nome, indirizzo dello studio, il numero telefonico e mail) del prescelto e inviare copia dell'atto da sottoscrivere per le verifiche e approvazioni eventualmente necessarie. Qualora l'acquirente decida di non avvalersi delle facoltà di cui sopra, è l'Amministrazione comunale ad indicare il notaio di riferimento.

4. Le spese dell'atto sono in ogni caso a carico del richiedente.

#### **ART. 18 - NORME FINALI ED ENTRATA IN VIGORE**

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle Leggi speciali e norme vigenti in materia, alla Legge 16 giugno 1927, n. 1766 e suo regolamento di attuazione Regio Decreto 26 febbraio 1928, n. 332 e alla Legge 346 del 10/05/1976.

2. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della delibera di Consiglio Comunale che lo approva.

3. Per le operazioni di determinazione dei canoni e dei valori di affrancazione e per le procedure conseguenti il comune fermo restando la responsabilità di procedimento in capo allo stesso ha facoltà di rivolgersi a soggetto esterno.

4. Le prescrizioni del presente regolamento si intendono adeguate ed innovate automaticamente per effetto di eventuali disposizioni statali o regionali di rango superiore.