All "A"

REGIONE SICILIA

SERVIZIO SANITARIO REGIONALE

001604

Civico Di Cristina Benfratelli

Azienda di Rilievo Nazionale ad Alta Specializzazione

REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI

Approvato con deliberazione del Direttore Generale n. 160 del 21/12/2021

Premesso che:

- l'Azienda risulta titolare di terreni gravati da enfiteusi e da livello in favore di soggetti privati, nei quali l'ARNAS risulta "concedente" da tempo immemorabile, avendo concesso l'utile dominio;
- 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;
- equiparato all'enfiteusi è il "livello", un tipo di contratto agrario ora pressoché in disuso, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo;
- l'affrancazione rappresenta la possibilità dell'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico;
- ai fini della sua determinazione, trattandosi di fondi rustici per i quali non si conosce il titolo costitutivo, come sancito nella Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale ed ai sensi dell'art.1 c. 4 della L. 607/1966, il valore di affrancazione è pari a 15 volte il canone, corrispondente al reddito dominicale rivalutato;

per quanto innanzi premesso, si articola il presente regolamento:

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina gli adempimenti necessari per l'affrancazione di enfiteusi, livelli e usi civici legittimati dei beni immobili il cui diritto del concedente è dell'ARNAS, ai sensi dell'art. 971 e ss. del Codice Civile.

Art. 2 – Affrancazione

Attraverso l'affrancazione, l'enfiteuta o livellario ne assume la piena proprietà pagando una somma pari a quindici volte il canone annuo, così come disposto dall'art. 1 comma 4 della L. 607/1966 e Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale.

Art. 3 – Gestione e controllo del procedimento

La gestione ed il controllo del procedimento di affrancazione è di competenza dell'UOS Patrimonio, a cui spetta la preparazione degli atti istruttori e la predisposizione degli atti deliberativi di affrancazione.

Art. 4 – Avvio del procedimento

Il livellario o enfiteuta che intenda affrancare il bene dovrà inoltrare istanza, all'indirizzo: patrimonio@arnascivico.it o sef.ospedalecivicopa@pec.it , secondo il Modello allegato "A" al presente regolamento, corredata dai documenti utili per la concessione dell'affrancazione e precisamente:

a) visura catastale aggiornata;
b) certificato di destinazione urbanistico
c) delega del richiedente al tecnico
d) estratto di mappa catastale
e) copia documento identità
f) copia conforme del condono edilizio o copia autorizzazione in sanatoria (se esistente);

Qualora ci fossero più enfiteuti o livellari, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, ovvero dal singolo, allegando dichiarazione ai sensi degli art. 46 e

47 del DPR 445/2000, nella quale dichiara espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.
Il Responsabile del Procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente, verificando la presenza della documentazione allegata alla richiesta. In caso di carenza di documentazione invita il richiedente a integrare la domanda fissando un termine non inferiore a 15 giorni. Nel caso in cui non venga prodotta la documentazione integrativa, il procedimento verrà chiuso con esito negativo, ferma restando la possibilità di presentare una nuova richiesta.

Art.5 CALCOLO DEL CANONE ENFITEUTICO E DEL VALORE DI AFFRANCAZIONE

5.1.1 Determinazione del canone enfiteutico terreni agricoli

Qualora l'importo del canone enfiteutico annuo non sia più reperibile, la sua determinazione è 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) dall'ultimo quinquennio precedente la richiesta di affrancazione al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione, secondo la seguente formula:

Ce (€) = RD (€) x 1,80 x ISTAT

dove:
Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro).Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;
1,80:rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dei cinque anni precedenti la richiesta di affrancazione al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione.

Determinato così il canone enfiteutico, lo stesso verrà moltiplicato per 15 volte ,ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale.
Inoltre,trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.
Pertanto il Valore di affrancazione Vaf sarà così determinato:

Vaf= (Ce x 15) + (5 x Ce)

5.1.2 Determinazione del canone enfiteutico terreni edificabili

Ove il terreno gravato da enfiteusi è edificabile, il canone enfiteutico dovrà tenere conto del valore venale del terreno facendo riferimento ad una stima riferita alle valutazione del comune in cui insiste il terreno, secondo la seguente formula:

Ce (€) = RD x 1,80 x ISTAT

Dove RD= Valore venale : 126

Determinato così il canone enfiteutico, lo stesso verrà moltiplicato per 15 volte ,ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale.

Vaf= (Ce x 15)

5.1.3 Determinazione del canone enfiteutico fabbricato

Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dall'enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile.
Tale valore dell'area viene determinato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 25% moltiplicandone secondo la seguente formula:

Ce(€) = Rc (€)x 1,25) x ISTAT

Determinato così il canone enfiteutico, lo stesso verrà moltiplicato per 15 volte, ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale.

Vaf= (Ce x 15)

5.1.4 Determinazione del canone enfiteutico fabbricato rurale

Ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato rurale, il canone enfiteutico sarà determinato con la media delle rendite dominicali similari ai fondi vicini moltiplicato per 1,80 x ISTAT ovvero secondo la seguente formula:

Ce (€) = Media di RD viciniori(€) x 1,80 x ISTAT

Determinato così il canone enfiteutico, lo stesso verrà moltiplicato per 15 volte, ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale.

Vaf= (Ce x 15)

Nel caso in cui ci sia il terreno agricolo oltre il fabbricato rurale si dovrà considerare la tipologia come due richieste distinte.

Qualora il valore di affrancazione dovesse risultare:

- per i terreni agricoli inferiore ad €. 100,00 dovrà comunque essere corrisposta un minimale pari ad €. 100,00
- per i terreni edificabili inferiore ad €. 400,00 dovrà essere corrisposto un minimale pari ad €. 400,00
- per i fabbricati rurali inferiore ad €. 500,00 dovrà essere corrisposto un minimale pari ad €. 500,00

Art. 6 – Conclusione fase istruttoria

Il Responsabile del Procedimento, accertata la legittimità della richiesta di cui all'art. 4, invierà al soggetto richiedente la comunicazione dell'importo da versare per l'affrancazione, come descritto nel precedente art. 5, nonchè dell'IBAN sul quale effettuare i versamenti, le cui ricevute dovranno essere trasmesse all'ARNAS.
Ricevuto il pagamento, il Responsabile del Procedimento predispone la proposta di estinzione del vincolo con apposito atto deliberativo. Il procedimento si conclude con il relativo atto di stipula la cui copia dovrà essere fornita all'ARNAS.

Art. 7 – Spese

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

a) prezzo di affrancazione come determinato ai sensi dell'art. 5.2 del presente

regolamento;

b) corrispettivo pari a una somma forfait di €.400,00 (quattrocento/00), richiesto dall'Azienda per istruttoria della pratica
c) spese inerenti l'eventuale atto notarile per cancellazione del livello;

Gli importi relativi al presente articolo dovranno essere corrisposti mediante bonifico bancario in favore dell'ARNAS con la causale "Affrancazione livello Immobile F.M.___ Part._____ sub_____" all'Azienda e trasmesso all'Ufficio Patrimonio preliminarmente alla deliberazione di affrancazione.
Tutte le spese inerenti l'affrancazione riferite al valore di affrancazione, all'atto e la sua registrazione, trascrizione e voltura sono ad esclusivo carico del richiedente.

Art. 8 – Livelli o enfiteusi non presenti in atti di archivio
Per i livelli o enfiteusi eventualmente non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato catastale storico, 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.

Art. 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 tali casi, in attesa della formale modifica del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale e regionale.

Art. 10 – pubblicità del regolamento
Copia del presente regolamento, conformemente all'art. 22 della L. 241/1990 e s.m.i., sarà pubblicata sul sito dell'ARNAS .

Art. 11 – Entrata in vigore
Il presente regolamento è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni successivi all'efficacia della Delibera di approvazione ed entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.

Allegato a) - Schema domanda di affrancazione

All'ARNAS Civico, Di Cristina Benfratelli
P.zza n. Leotta n. 4
90127 Palermo (PA)

Il/La sottoscritto/a: cognome ..... nome .....
nato/a a ..... il ..... e residente in .....
in via ..... n. ..... n. c. f. ... .
Telefono ..... Fax ..... e-mail .....
in qualità di:

- ☐ tecnico interessato
- ☐ livellario

CHIEDE

L'affrancazione del sottoindicato livello impegnandosi sin da ora a corrispondere l'importo che verrà determinato e richiesto dall' Azienda per l'affrancazione stessa, er le spese di istruttoria e per l'espletamento delle pratiche; inoltre dichiara di impegnarsi a sostenere le spese necessarie per concludere la procedura di affrancazione.

Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie: Ha	R.D. €	R.A.. €

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Vani/mq	R.C. €

Al tal fine si allega alla presente domanda la seguente documentazione:

- ☐ certificato di destinazione urbanistico
- ☐ visure catastali
- ☐ estratto di mappa catastale
- ☐ copia documento identità
- ☐ delega del richiedente al tecnico

_____ _____

In fede _____

Si informa, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" che il trattamento dei dati personali raccolti è finalizzato allo svolgimento della procedura relativa all'instaurazione e gestione del rapporto contrattuale e per tutti gli adempimenti che la legge, i contratti di lavoro ed i regolamenti in materia impongono per lo svolgimento dell'attività istituzionale inerente alla qualità di datore di lavoro pubblico.